

Kantoor:

Tijdstip van aanbidding:

De bewaarder van het kadaster
en de openbare registers

Rotterdam 024 40284/61

09-12-2003 09:00

Straaten M.F. van der / SPLITSING.SCHIEDAM

Aantek:



20031209000437

15 volbladen

tek. n° 45484

met
zonder
xxxx 15/15
volgblad(en)

Kadaster

Ref. SPLITSING.SCHIEDAM

Heden, acht december tweeduizend drie, verscheen voor mij, mr. Magrietha Francisca van der Straaten, notaris gevestigd te Binnenmaas:

1. de heer Adrianus Antonie Hollemans, kantooradres 3271 DA Mijnsheerenland (gemeente Binnenmaas), Vorderban 1, geboren te Klundert op negen juli negentienhonderd zevenenvijftig; ten deze handelende als schriftelijk gevolmachtigde van de heer Renier Victor de Graaff, wonende te 2244 BD Wassenaar, Zijdeweg 21, geboren te Rotterdam op dertig oktober negentienhonderd negenenvijftig, zich legitimerende met zijn rijbewijs, nummer 3137479571, uitgegeven te Wassenaar op vijftien december negentienhonderd achtennegentig, bij het geven van de volmacht handelende in zijn hoedanigheid van zelfstandig bevoegd bestuurder van de statutair te Rotterdam (feitelijk adres: Van Vollenhovenstraat 3, 3016 BE Rotterdam, postadres: Postbus 23313, 3001 KH Rotterdam) gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Van der Vorm Vastgoed B.V.**, ingeschreven in het handelsregister beheerd door de Kamer van Koophandel te Rotterdam sedert vier juni negentienhonderd tweeënnegentig onder nummer 24197684, als zodanig deze vennootschap rechtsgeldig vertegenwoordigend;

genoemde vennootschap hierna genoemd: Van der Vorm.

De comparant, handelende als gemeld, verklaarde het navolgende: dat Van der Vorm eigenaar is van:

het erfpachtsrecht, eindigende op zes januari tweeduizend negenendertig, op een perceel grond, gelegen aan het Willem Landréplein te Schiedam, eigendom van de gemeente Schiedam, kadastraal bekend gemeente Schiedam, sectie Q nummer 2201, groot zeven are éénenvijftig centiare, met de rechten van de erfpachter op het zich op die grond bevindende flatgebouw, plaatselijk bekend Willem Landréplein 29 tot en met 70;

hierna ook te noemen: het registergoed;

dat Van der Vorm gemeld erfpachtsrecht en het daarop staande flatgebouw heeft verkregen door inbreng en levering, waarvan blijkt uit een akte van inbreng en levering - houdende kwijting - op zevenentwintig mei negentienhonderd tweeënnegentig voor mr. W.E. de Vin, destijds notaris te Rotterdam, verleden, van welke akte een uittreksel is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam op zevenentwintig mei negentienhonderd tweeënnegentig, in Register Hypotheken 4, deel 12131 nummer 30, gevolgd door een akte van wijziging erfpachtsvoorwaarden op vijf september tweeduizend één voor mr. B. van der Meide, notaris te Schiedam, verleden, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam op zes september tweeduizend één, in Register Hypotheken 4, deel 21477 nummer 41;

ten aanzien van welke verkrijging artikel 94c/204c Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek niet van toepassing was;

dat met betrekking tot gemeld registergoed nog wordt verwezen naar:

- a. de bijzondere bepalingen voorkomende in een akte van uitgifte in

Hyp. 4

erfpacht op twintig juni negentienhonderd zevenenzestig voor B. de Haan, destijds notaris te Rotterdam, verleden, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam op twintig juni negentienhonderd zevenenzestig, in Register Hypotheken 4, deel 3806 nummer 90, waarbij van toepassing is verklaard het "Model van Voorwaarden van erfpacht", behorende bij de Verordening, regelende de uitgifte in erfpacht van gronden der gemeente Schiedam en welk Model is opgenomen in het gemeentebblad 1926 nummer 29, gelijk vorenbedoelde voorwaarden nadien zijn gewijzigd, met dien verstande dat:

1. in het vierde lid van artikel 5 van meerbedoeld Model, de verwijzing naar het vierde lid komt te vervallen; en
2. in het tweede lid van artikel 25 van meerbedoeld Model, het woord "verordening" wordt vervangen door het woord "voorwaarden"; en

b. onder de navolgende bijzondere bepalingen, voorkomende in gemelde titel deel 3806, nummer 90, waarin met "de terreinen" wordt bedoeld de in erfpacht uitgegeven grond, luidende:

" Artikel 1.

" Verschil tussen de werkelijke grootte en de bij deze akte geschatte oppervlakte van de terreinen, geeft geen grond tot enige rechtsvordering.

" Artikel 2.

" De canon zal telkens na verloop van een tijdvak van vijftwintig jaar worden herzien en opnieuw kunnen worden vastgesteld aan de hand van de verkoopwaarde van de terreinen bij de aanvang van elk vijftwintig-jarig tijdvak, met dien verstande evenwel dat de nieuw vast te stellen canon nimmer zal mogen uitkomen op een som welke lager is dan het laatstelijk geldende bedrag. Als percentage, bedoeld in de artikelen 2 en 3 van meerbedoeld Model van voorwaarden van erfpacht, zal worden aangenomen het alsdan geldende rentetype voor langlopende Overheidsleningen.

" Artikel 3.

" Indien partijen ten aanzien van de nieuw vast te stellen erfpachtscanon niet tot overeenstemming kunnen komen, zal deze canon door drie deskundigen - door de Kantonrechter te Schiedam te benoemen - worden vastgesteld, welke deskundigen de wijze van vaststelling zelf kunnen bepalen.

" Artikel 4.

" De terreinen zullen slechts mogen worden benut voor de bouw van de flatwoningen, al dan niet met garages.

" Artikel 5.

" De tuin, waaraan het perceel Gemeente Schiedam, sectie Q, nummer 2201 is gelegen, zal worden aangelegd en onderhouden door de Woningbouwvereniging "Schiedam Vooruit". De erfpachter van evenbedoeld kadastraal perceel, zal gehouden zijn in de deswege te maken kosten en in de te heffen grondlasten, bij te dragen tweeënveertig/honderdvierenveertigste gedeelten.

" De tuin waaraan de percelen Gemeente Schiedam, sectie Q, nummers 2206 en 2205 zijn gelegen, zal worden aangelegd en onderhouden door de Woningbouwvereniging "Eendracht". De

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

Ref. **SPLITSING.SCHIEDAM**

" erfpachter van elk der gemelde kadastrale percelen, zal gehouden
 " zijn in de deswege te maken kosten en in de te heffen grondlasten
 " bij te dragen voor elk perceel tweeënveertig/honderdvierenveertigste
 " gedeelten."

dat Van der Vorm wenst over te gaan tot splitsing van gemeld registergoed in appartementsrechten in de zin van de artikelen 5:106 en volgende van het Burgerlijk Wetboek en tot vaststelling van een reglement als bedoeld in artikel 5:111 van het Burgerlijk Wetboek;

dat gemeld registergoed is uitgelegd in een tekening van alle bouwlagen, op welke tekening de begrenzingen van de onderscheiden gedeelten van het gebouw, welke zijn bestemd om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, conform het bepaalde in artikel 5:109 van het Burgerlijk Wetboek, duidelijk zijn aangegeven en zijn voorzien van de Arabische cijfers 1 tot en met 42, welke tekening aan deze akte zal worden gehecht;

dat bedoelde tekening is goedgekeurd door de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam op zeven oktober tweeduizend drie en op welke tekening voorts de verklaring is gesteld dat de complexaanduiding van het in de splitsing betrokken kadastrale perceel met flatgebouw is: 7670-A.

Vervolgens verklaarde de comparant, handelende als gemeld, de appartementsrechten, welke zullen ontstaan door de splitsing van gemeld kadastrale perceel met het daarop staande flatgebouw met toebehoren, vast te stellen als volgt:

1. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Schiedam, sectie Q complexaanduiding 7670-A, appartementsindex 1, welk appartementsrecht omvat:
 - a. het één/tweeënveertigste onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit gemeld registergoed;
 - b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon, gelegen op de eerste verdieping en een bergruimte, gelegen op de begane grond, een en ander met aan- en toebehoren, plaatselijk bekend Willem Landréplein 29;
2. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Schiedam, sectie Q complexaanduiding 7670-A, appartementsindex 2, welk appartementsrecht omvat:
 - a. het één/tweeënveertigste onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit gemeld registergoed;
 - b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon, gelegen op de eerste verdieping en een bergruimte, gelegen op de begane grond, een en ander met aan- en toebehoren, plaatselijk bekend Willem Landréplein 30;
3. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Schiedam, sectie Q complexaanduiding 7670-A, appartementsindex 3, welk appartementsrecht omvat:
 - a. het één/tweeënveertigste onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit gemeld registergoed;
 - b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon, gelegen op de eerste verdieping en een bergruimte, gelegen op

- de begane grond, een en ander met aan- en toebehoren, plaatselijk bekend Willem Landréplein 31;
4. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Schiedam, sectie Q complexaanduiding 7670-A, appartementsindex 4, welk appartementsrecht omvat:
 - a. het één/tweeënveertigste onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit gemeld registergoed;
 - b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon, gelegen op de eerste verdieping en een bergruimte, gelegen op de begane grond, een en ander met aan- en toebehoren, plaatselijk bekend Willem Landréplein 32;
 5. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Schiedam, sectie Q complexaanduiding 7670-A, appartementsindex 5, welk appartementsrecht omvat:
 - a. het één/tweeënveertigste onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit gemeld registergoed;
 - b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon, gelegen op de eerste verdieping en een bergruimte, gelegen op de begane grond, een en ander met aan- en toebehoren, plaatselijk bekend Willem Landréplein 33;
 6. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Schiedam, sectie Q complexaanduiding 7670-A, appartementsindex 6, welk appartementsrecht omvat:
 - a. het één/tweeënveertigste onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit gemeld registergoed;
 - b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon, gelegen op de eerste verdieping en een bergruimte, gelegen op de begane grond, een en ander met aan- en toebehoren, plaatselijk bekend Willem Landréplein 34;
 7. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Schiedam, sectie Q complexaanduiding 7670-A, appartementsindex 7, welk appartementsrecht omvat:
 - a. het één/tweeënveertigste onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit gemeld registergoed;
 - b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon, gelegen op de tweede verdieping en een bergruimte, gelegen op de begane grond, een en ander met aan- en toebehoren, plaatselijk bekend Willem Landréplein 35;
 8. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Schiedam, sectie Q complexaanduiding 7670-A, appartementsindex 8, welk appartementsrecht omvat:
 - a. het één/tweeënveertigste onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit gemeld registergoed;
 - b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon, gelegen op de tweede verdieping en een bergruimte, gelegen op de begane grond, een en ander met aan- en toebehoren, plaatselijk bekend Willem Landréplein 36;
 9. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Schiedam, sectie Q complexaanduiding 7670-A, appartementsindex 9, welk appartementsrecht omvat:

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

Ref. **SPLITSING.SCHIEDAM**

- a. het één/tweeënveertigste onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit gemeld registergoed;
 - b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon, gelegen op de tweede verdieping en een bergruimte, gelegen op de begane grond, een en ander met aan- en toebehoren, plaatselijk bekend Willem Landréplein 37;
- 10.** het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Schiedam, sectie Q complexaanduiding 7670-A, appartementsindex 10, welk appartementsrecht omvat:
- a. het één/tweeënveertigste onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit gemeld registergoed;
 - b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon, gelegen op de tweede verdieping en een bergruimte, gelegen op de begane grond, een en ander met aan- en toebehoren, plaatselijk bekend Willem Landréplein 38;
- 11.** het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Schiedam, sectie Q complexaanduiding 7670-A, appartementsindex 11, welk appartementsrecht omvat:
- a. het één/tweeënveertigste onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit gemeld registergoed;
 - b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon, gelegen op de tweede verdieping en een bergruimte, gelegen op de begane grond, een en ander met aan- en toebehoren, plaatselijk bekend Willem Landréplein 39;
- 12.** het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Schiedam, sectie Q complexaanduiding 7670-A, appartementsindex 12, welk appartementsrecht omvat:
- a. het één/tweeënveertigste onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit gemeld registergoed;
 - b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon, gelegen op de tweede verdieping en een bergruimte, gelegen op de begane grond, een en ander met aan- en toebehoren, plaatselijk bekend Willem Landréplein 40;
- 13.** het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Schiedam, sectie Q complexaanduiding 7670-A, appartementsindex 13, welk appartementsrecht omvat:
- a. het één/tweeënveertigste onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit gemeld registergoed;
 - b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon, gelegen op de derde verdieping en een bergruimte, gelegen op de begane grond, een en ander met aan- en toebehoren, plaatselijk bekend Willem Landréplein 41;
- 14.** het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Schiedam, sectie Q complexaanduiding 7670-A, appartementsindex 14, welk appartementsrecht omvat:
- a. het één/tweeënveertigste onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit gemeld registergoed;
 - b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon,

- gelegen op de derde verdieping en een bergruimte, gelegen op de begane grond, een en ander met aan- en toebehoren, plaatselijk bekend Willem Landréplein 42;
15. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Schiedam, sectie Q complexaanduiding 7670-A, appartementsindex 15, welk appartementsrecht omvat:
- a. het één/tweeënveertigste onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit gemeld registergoed;
 - b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon, gelegen op de derde verdieping en een bergruimte, gelegen op de begane grond, een en ander met aan- en toebehoren, plaatselijk bekend Willem Landréplein 43;
16. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Schiedam, sectie Q complexaanduiding 7670-A, appartementsindex 16, welk appartementsrecht omvat:
- a. het één/tweeënveertigste onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit gemeld registergoed;
 - b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon, gelegen op de derde verdieping en een bergruimte, gelegen op de begane grond, een en ander met aan- en toebehoren, plaatselijk bekend Willem Landréplein 44;
17. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Schiedam, sectie Q complexaanduiding 7670-A, appartementsindex 17, welk appartementsrecht omvat:
- a. het één/tweeënveertigste onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit gemeld registergoed;
 - b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon, gelegen op de derde verdieping en een bergruimte, gelegen op de begane grond, een en ander met aan- en toebehoren, plaatselijk bekend Willem Landréplein 45;
18. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Schiedam, sectie Q complexaanduiding 7670-A, appartementsindex 18, welk appartementsrecht omvat:
- a. het één/tweeënveertigste onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit gemeld registergoed;
 - b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon, gelegen op de derde verdieping en een bergruimte, gelegen op de begane grond, een en ander met aan- en toebehoren, plaatselijk bekend Willem Landréplein 46;
19. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Schiedam, sectie Q complexaanduiding 7670-A, appartementsindex 19, welk appartementsrecht omvat:
- a. het één/tweeënveertigste onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit gemeld registergoed;
 - b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon, gelegen op de vierde verdieping en een bergruimte, gelegen op de begane grond, een en ander met aan- en toebehoren, plaatselijk bekend Willem Landréplein 47;
20. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Schiedam, sectie Q complexaanduiding 7670-A, appartementsindex 20, welk

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

Ref. **SPLITSING.SCHIEDAM**

appartementenrecht omvat:

- a. het één/tweeënveertigste onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit gemeld registergoed;
- b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon, gelegen op de vierde verdieping en een bergruimte, gelegen op de begane grond, een en ander met aan- en toebehoren, plaatselijk bekend Willem Landréplein 48;

21. het appartementenrecht, kadastraal bekend gemeente Schiedam, sectie Q complexaanduiding 7670-A, appartementenindex 21, welk appartementenrecht omvat:

- a. het één/tweeënveertigste onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit gemeld registergoed;
- b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon, gelegen op de vierde verdieping en een bergruimte, gelegen op de begane grond, een en ander met aan- en toebehoren, plaatselijk bekend Willem Landréplein 49;

22. het appartementenrecht, kadastraal bekend gemeente Schiedam, sectie Q complexaanduiding 7670-A, appartementenindex 22, welk appartementenrecht omvat:

- a. het één/tweeënveertigste onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit gemeld registergoed;
- b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon, gelegen op de vierde verdieping en een bergruimte, gelegen op de begane grond, een en ander met aan- en toebehoren, plaatselijk bekend Willem Landréplein 50;

23. het appartementenrecht, kadastraal bekend gemeente Schiedam, sectie Q complexaanduiding 7670-A, appartementenindex 23, welk appartementenrecht omvat:

- a. het één/tweeënveertigste onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit gemeld registergoed;
- b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon, gelegen op de vierde verdieping en een bergruimte, gelegen op de begane grond, een en ander met aan- en toebehoren, plaatselijk bekend Willem Landréplein 51;

24. het appartementenrecht, kadastraal bekend gemeente Schiedam, sectie Q complexaanduiding 7670-A, appartementenindex 24, welk appartementenrecht omvat:

- a. het één/tweeënveertigste onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit gemeld registergoed;
- b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon, gelegen op de vierde verdieping en een bergruimte, gelegen op de begane grond, een en ander met aan- en toebehoren, plaatselijk bekend Willem Landréplein 52;

25. het appartementenrecht, kadastraal bekend gemeente Schiedam, sectie Q complexaanduiding 7670-A, appartementenindex 25, welk appartementenrecht omvat:

- a. het één/tweeënveertigste onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit gemeld registergoed;

- b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon, gelegen op de vijfde verdieping en een bergruimte, gelegen op de begane grond, een en ander met aan- en toebehoren, plaatselijk bekend Willem Landréplein 53;
- 26. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Schiedam, sectie Q complexaanduiding 7670-A, appartementsindex 26, welk appartementsrecht omvat:
 - a. het één/tweeënveertigste onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit gemeld registergoed;
 - b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon, gelegen op de vijfde verdieping en een bergruimte, gelegen op de begane grond, een en ander met aan- en toebehoren, plaatselijk bekend Willem Landréplein 54;
- 27. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Schiedam, sectie Q complexaanduiding 7670-A, appartementsindex 27, welk appartementsrecht omvat:
 - a. het één/tweeënveertigste onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit gemeld registergoed;
 - b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon, gelegen op de vijfde verdieping en een bergruimte, gelegen op de begane grond, een en ander met aan- en toebehoren, plaatselijk bekend Willem Landréplein 55;
- 28. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Schiedam, sectie Q complexaanduiding 7670-A, appartementsindex 28, welk appartementsrecht omvat:
 - a. het één/tweeënveertigste onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit gemeld registergoed;
 - b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon, gelegen op de vijfde verdieping en een bergruimte, gelegen op de begane grond, een en ander met aan- en toebehoren, plaatselijk bekend Willem Landréplein 56;
- 29. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Schiedam, sectie Q complexaanduiding 7670-A, appartementsindex 29, welk appartementsrecht omvat:
 - a. het één/tweeënveertigste onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit gemeld registergoed;
 - b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon, gelegen op de vijfde verdieping en een bergruimte, gelegen op de begane grond, een en ander met aan- en toebehoren, plaatselijk bekend Willem Landréplein 57;
- 30. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Schiedam, sectie Q complexaanduiding 7670-A, appartementsindex 30, welk appartementsrecht omvat:
 - a. het één/tweeënveertigste onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit gemeld registergoed;
 - b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon, gelegen op de vijfde verdieping en een bergruimte, gelegen op de begane grond, een en ander met aan- en toebehoren, plaatselijk bekend Willem Landréplein 58;
- 31. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Schiedam, sectie

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

Ref. **SPLITSING.SCHIEDAM**

Q complexaanduiding 7670-A, appartementsindex 31, welk appartementsrecht omvat:

- a. het één/tweeënveertigste onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit gemeld registergoed;
- b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon, gelegen op de zesde verdieping en een bergruimte, gelegen op de begane grond, een en ander met aan- en toebehoren, plaatselijk bekend Willem Landréplein 59;

32. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Schiedam, sectie Q complexaanduiding 7670-A, appartementsindex 32, welk appartementsrecht omvat:

- a. het één/tweeënveertigste onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit gemeld registergoed;
- b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon, gelegen op de zesde verdieping en een bergruimte, gelegen op de begane grond, een en ander met aan- en toebehoren, plaatselijk bekend Willem Landréplein 60;

33. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Schiedam, sectie Q complexaanduiding 7670-A, appartementsindex 33, welk appartementsrecht omvat:

- a. het één/tweeënveertigste onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit gemeld registergoed;
- b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon, gelegen op de zesde verdieping en een bergruimte, gelegen op de begane grond, een en ander met aan- en toebehoren, plaatselijk bekend Willem Landréplein 61;

34. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Schiedam, sectie Q complexaanduiding 7670-A, appartementsindex 34, welk appartementsrecht omvat:

- a. het één/tweeënveertigste onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit gemeld registergoed;
- b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon, gelegen op de zesde verdieping en een bergruimte, gelegen op de begane grond, een en ander met aan- en toebehoren, plaatselijk bekend Willem Landréplein 62;

35. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Schiedam, sectie Q complexaanduiding 7670-A, appartementsindex 35, welk appartementsrecht omvat:

- a. het één/tweeënveertigste onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit gemeld registergoed;
- b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon, gelegen op de zesde verdieping en een bergruimte, gelegen op de begane grond, een en ander met aan- en toebehoren, plaatselijk bekend Willem Landréplein 63;

36. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Schiedam, sectie Q complexaanduiding 7670-A, appartementsindex 36, welk appartementsrecht omvat:

- a. het één/tweeënveertigste onverdeeld aandeel in de gemeenschap,

- bestaande uit gemeld registergoed;
- b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon, gelegen op de zesde verdieping en een bergruimte, gelegen op de begane grond, een en ander met aan- en toebehoren, plaatselijk bekend Willem Landréplein 64;
37. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Schiedam, sectie Q complexaanduiding 7670-A, appartementsindex 37, welk appartementsrecht omvat:
- a. het één/tweeënveertigste onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit gemeld registergoed;
 - b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon, gelegen op de zevende verdieping en een bergruimte, gelegen op de begane grond, een en ander met aan- en toebehoren, plaatselijk bekend Willem Landréplein 65;
38. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Schiedam, sectie Q complexaanduiding 7670-A, appartementsindex 38, welk appartementsrecht omvat:
- a. het één/tweeënveertigste onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit gemeld registergoed;
 - b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon, gelegen op de zevende verdieping en een bergruimte, gelegen op de begane grond, een en ander met aan- en toebehoren, plaatselijk bekend Willem Landréplein 66;
39. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Schiedam, sectie Q complexaanduiding 7670-A, appartementsindex 39, welk appartementsrecht omvat:
- a. het één/tweeënveertigste onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit gemeld registergoed;
 - b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon, gelegen op de zevende verdieping en een bergruimte, gelegen op de begane grond, een en ander met aan- en toebehoren, plaatselijk bekend Willem Landréplein 67;
40. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Schiedam, sectie Q complexaanduiding 7670-A, appartementsindex 40, welk appartementsrecht omvat:
- a. het één/tweeënveertigste onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit gemeld registergoed;
 - b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon, gelegen op de zevende verdieping en een bergruimte, gelegen op de begane grond, een en ander met aan- en toebehoren, plaatselijk bekend Willem Landréplein 68;
41. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Schiedam, sectie Q complexaanduiding 7670-A, appartementsindex 41, welk appartementsrecht omvat:
- a. het één/tweeënveertigste onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit gemeld registergoed;
 - b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon, gelegen op de zevende verdieping en een bergruimte, gelegen op de begane grond, een en ander met aan- en toebehoren, plaatselijk bekend Willem Landréplein 69;

Kadaster

Ref. **SPLITSING.SCHIEDAM**

42. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Schiedam, sectie Q complexaanduiding 7670-A, appartementsindex 42, welk appartementsrecht omvat:

- a. het één/tweeënveertigste onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit gemeld registergoed;
- b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon, gelegen op de zevende verdieping en een bergruimte, gelegen op de begane grond, een en ander met aan- en toebehoren, plaatselijk bekend Willem Landréplein 70.

Vervolgens verklaarde de comparant, handelende als gemeld, over te gaan tot bovenbedoelde splitsing en de vaststelling van het navolgende:

ALGEMEEN REGLEMENT

Als algemeen reglement van deze splitsing zullen gelden de bepalingen, opgenomen in het Modelreglement bij splitsing in appartementsrechten, uitgegeven door de Koninklijke Notariële Broederschap hetwelk is vastgesteld bij akte op twee januari negentienhonderd tweeënnegentig voor de plaatsvervanger van Mr. J.W. Klinkenberg, notaris ter standplaats Rotterdam, verleden, van welke akte ondermeer een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam op tien januari negentienhonderd tweeënnegentig in Register Hypotheken 4, deel 11905 nummer 1, welke bepalingen worden beschouwd als woordelijk in deze akte te zijn opgenomen, met dien verstande dat genoemd modelreglement is gewijzigd en/of aangevuld, zoals hierna is opgenomen, zodat met inachtneming van voormelde wijzigingen en aanvullingen, de doorlopende tekst van het reglement luidt als volgt:

Reglement van Splitsing in Appartementsrechten.**A. Definities.****Artikel 1.**

In het reglement wordt verstaan onder:

- a. 'akte': de akte van splitsing;
- b. 'gebouw': het gebouw of de gebouwen dat/die in de splitsing is/zijn betrokken;
- c. 'eigenaar': de gerechtigde tot een appartementsrecht, als bedoeld in artikel 5:106 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek;
- d. 'gemeenschappelijke gedeelten': die gedeelten van het gebouw alsmede de daarbij behorende grond die blijkens de akte niet bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- e. 'gemeenschappelijke zaken': alle zaken die bestemd zijn of worden om door alle eigenaars of een bepaalde groep van eigenaars gebruikt te worden voorzover niet vallende onder d.;
- f. 'privé gedeelte': het gedeelte of de gedeelten van het gebouw en de daarbij behorende grond dat/die blijkens de akte bestemd is/zijn of wordt/worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- g. 'gebruiker': degene die het gebruik heeft als bedoeld in artikel 5:120 van het Burgerlijk Wetboek;
- h. 'vereniging': de vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder e van het Burgerlijk Wetboek;
- i. 'vergadering': de vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112

tweede lid onder d van het Burgerlijk Wetboek;
j. 'bestuur': het bestuur van de vereniging als bedoeld in artikel 5:131 van het Burgerlijk Wetboek, gevormd door één of meer bestuurders;
k. 'ondersplitsing': de splitsing in appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:106 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek. De daarbij ontstane appartementsrechten worden als 'onderappartementsrechten' aangeduid en de eigenaar van een zodanig appartementsrecht als 'ondereigenaar'.
B. Aandelen die door de splitsing ontstaan en aandelen in de verplichting tot het bijdragen in de schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn.

Artikel 2.

1. Ieder der eigenaars is in de gemeenschap gerechtigd voor het hiervoor bepaalde breukdeel.
2. De eigenaars zijn voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen gerechtigd tot de gemeenschappelijke baten.
3. De eigenaars zijn voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen verplicht bij te dragen in de schulden en kosten, die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn.
4. Ingeval van ondersplitsing gelden de rechten en verplichtingen van de eigenaar van het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht als rechten en verplichtingen van de ondereigenaars gezamenlijk in overeenstemming met de bepalingen die vastgesteld zijn bij het reglement van ondersplitsing.

C. Schulden en kosten voor rekening van de gezamenlijke eigenaars.

Artikel 3.

Tot de schulden en kosten als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder a van het Burgerlijk Wetboek worden gerekend:

- a. die welke gemaakt zijn in verband met het onderhoud of het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten of van de gemeenschappelijke zaken of tot het behoud daarvan;
- b. die welke verband houden met noodzakelijke herstellingswerkzaamheden en vernieuwingen van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, voorzover die ingevolge het reglement of een rechterlijke beslissing als bedoeld in artikel 5:121 van het Burgerlijk Wetboek niet ten laste komen van bepaalde eigenaars, en voor zover die niet vallen onder a..
- c. de schulden en kosten van de vereniging;
- d. het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke eigenaars als zodanig verschuldigd aan één van hen of een derde;
- e. de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten verbonden aan het optreden als eiser of als verweerder door of namens de gezamenlijke eigenaars, onverminderd het bepaalde in artikel 6 derde lid;
- f. de premies verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen, die door het reglement zijn voorgeschreven of waartoe ingevolge artikel 8 door de vergadering is besloten;
- g. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voor zover geen aanslag is opgelegd aan de afzonderlijke eigenaars;
- h. de verwarmingskosten, waaronder begrepen de kosten van de warmwaterinstallaties, de brandstofkosten, de kosten van het onderhoud van de verwarmingsinstallaties, de op de desbetreffende kosten betrekking heb-

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

Ref. **SPLITSING.SCHIEDAM**

bende administratie, alsmede, voor zover van toepassing, de kosten van registratie en de berekening van het warmteverbruik, alles voor zover het gemeenschappelijke installaties betreft;

i. de kosten van het waterverbruik door de eigenaar van een appartementsrecht voor zover de eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;

de kosten voor het onderhoud van eventuele waterpompen; de op de desbetreffende kosten betrekking hebbende administratie;

j. de kosten van de systemen voor oproep en deuropeners en het onderhoud en beheer van deze systemen (uitgezonderd hetgeen wat in privé-gedeelten aanwezig is);

k. alle overige schulden en kosten, gemaakt in het belang van de gezamenlijke eigenaars als zodanig.

D. Jaarlijkse exploitatierekening, begroting en te storten bijdragen.Artikel 4.

1. Na afloop van elk boekjaar, dat gelijk is aan het kalenderjaar, wordt door het bestuur een exploitatierekening over dat boekjaar opgesteld en ter vaststelling aan de jaarlijkse vergadering voorgelegd. Deze exploitatierekening omvat enerzijds de baten en anderzijds de lasten over dat boekjaar, waaronder begrepen een naar tijdsduur evenredig gedeelte van de te begroten onderhoudskosten die op meer jaren betrekking hebben, inbegrepen noodzakelijke vernieuwingen.

Het eerste boekjaar eindigt op eenendertig december tweeduizendvier. Zo tot vorming van een reservefonds als bedoeld in artikel 32 eerste lid is besloten, wordt onder de lasten begrepen een telkenjare door de vergadering vast te stellen bedrag ten behoeve van een zodanig reservefonds.

2. Op grond van de vastgestelde exploitatierekening worden de definitieve bijdragen van de eigenaars door het bestuur met inachtneming van de verhouding als is bepaald in artikel 2 derde lid vastgesteld, met dien verstande dat de definitieve bijdragen in de plaats treden van de in artikel 5 tweede lid bedoelde voorschotbijdragen en dat hetgeen als voorschotbijdragen is betaald in mindering wordt gebracht.

3. Indien over enig boekjaar de voorschotbijdragen, als bedoeld in artikel 5 tweede lid, de definitieve bijdragen te boven gaan, zal het verschil aan de eigenaars worden terugbetaald, tenzij de vergadering anders besluit.

4. Indien over enig boekjaar de definitieve bijdragen de voorschotbijdragen te boven gaan, moeten de eigenaars dit tekort binnen een maand na de vaststelling van de exploitatierekening aanzuiveren.

5. Ingeval van ondersplitsing dient het boekjaar van de vereniging van ondereigenaars gelijk te zijn aan het boekjaar als bedoeld in het eerste lid.

Artikel 5.

1. Van de gezamenlijke schulden en kosten - waaronder begrepen een naar tijdsduur evenredig gedeelte van de te begroten kosten als bedoeld in artikel 4 eerste lid - wordt jaarlijks door het bestuur een begroting voor het aangevallen of het komende boekjaar ontworpen en aan de jaarlijkse vergadering voorgelegd. Deze vergadering stelt de begroting vast.

2. Bij het vaststellen van de begroting bepaalt de vergadering tevens het

bedrag dat bij wijze van voorschotbijdragen door de eigenaars verschuldigd is, alsmede het aandeel van iedere eigenaar daarin, vastgesteld met inachtneming van de verhouding als is bepaald in artikel 2 derde lid. De eigenaars zijn verplicht met ingang van een door het bestuur te bepalen datum maandelijks één/twaalfde van het bedoelde aandeel aan de vereniging te voldoen; de vergadering is bevoegd te beslissen dat bedoeld aandeel in andere tijdvakken moet worden voldaan.

Artikel 6.

1. Indien een eigenaar het ingevolge artikel 4 en/of artikel 5 door hem aan de vereniging verschuldigde bedrag niet binnen een maand, nadat het bedrag opeisbaar is geworden, aan de vereniging heeft voldaan, is hij zonder dat enige ingebrekestelling is vereist in verzuim en is hij over dat bedrag, van de datum van opeisbaarheid af, een rente verschuldigd, berekend op basis van de wettelijke rente ten tijde van de dag van opeisbaarheid verhoogd met twee punten, met een minimum van vijf euro (€ 5,00) of zoveel meer als de vergadering telkenjare mocht vaststellen. Het bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen.

Artikel 29 is niet van toepassing.

2. Indien een eigenaar het bedrag van zijn definitieve bijdrage niet binnen zes maanden na verloop van de termijn als bedoeld in artikel 4 vierde lid heeft voldaan, wordt zijn schuld omgeslagen over de andere eigenaars in de onderlinge verhouding als is bepaald in artikel 2 derde lid, ongeacht de maatregelen die jegens de nalatige eigenaar kunnen worden genomen en onverminderd recht van verhaal van de andere eigenaars op eerstgenoemde.

3. Een eigenaar is verplicht alle door de vereniging gemaakte kosten, die van rechtskundige bijstand daaronder begrepen, voor het verhalen van het door die eigenaar aan de vereniging verschuldigde, zowel in als buiten rechte, aan de vereniging te vergoeden.

Artikel 7.

1. Voor het geval een appartementsrecht behoort tot een gemeenschap, zijn de deelgenoten hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen, die uit de gerechtigdheid tot dat appartementsrecht voortvloeien, tenzij de onverdeeldheid het gevolg is van een ondersplitsing.

2. Ingeval van ondersplitsing zijn de eigenaars van de onderappartementsrechten gezamenlijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de gerechtigdheid tot het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht voortvloeien, voor zover in dit reglement niet anders bepaald.

E. Verzekeringen.

Artikel 8.

1. Het bestuur zal het gebouw verzekeren bij één of meer door de vergadering aan te wijzen verzekeraars tegen water-, storm-, brand- en ontploffingsschade en zal tevens een verzekering afsluiten voor de wettelijke aansprakelijkheid, die kan ontstaan voor de vereniging en voor de eigenaars als zodanig. Voorts zal de vergadering bevoegd zijn te besluiten tot het aangaan van verzekeringen tegen andere gevaren of tegen de wettelijke aansprakelijkheid van een bestuurder.

2. Het bedrag der verzekeringen wordt vastgesteld door de vergadering; het zal wat de brandverzekering betreft moeten overeenstemmen met de

Kadaster

Ref. **SPLITSING.SCHIEDAM**

herbouwkosten van het gebouw; de vraag, of deze overeenstemming bestaat, zal periodiek gecontroleerd moeten worden in overleg met de verzekeraar.

3. Verzekeringsovereenkomsten worden door het bestuur afgesloten ten name van de vereniging en de gezamenlijke eigenaars. Het is daartoe, voor zover het betreft de in de eerste zin van het eerste lid bedoelde verzekeringen, slechts bevoegd indien het bepaalde in het vijfde lid wordt nageleefd.

4. De eigenaars verbinden zich de uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van het eerste lid uit te keren schadepenningen, indien deze een bedrag gelijk aan één procent van de verzekerde waarde van het gebouw te boven gaan, te doen plaatsen op een voor de financiering van het herstel van de schade krachtens besluit van de vergadering door het bestuur te openen afzonderlijke rekening ten name van de vereniging, die de op deze rekening gestorte gelden zal houden voor de eigenaars. Ten aanzien van de op deze rekening te storten gelden is artikel 32 derde tot en met vijfde lid van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat de gelden steeds bestemd moeten blijven voor het herstel of de wederopbouw, onverminderd artikel 5:136 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek. In geval van toepassing van het bepaalde in laatstgenoemde artikel zal, indien een eigenaar zich heeft schuldig gemaakt aan een daad of verzuim, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van de verzekeraar tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben, de uitkering van het aandeel van de desbetreffende eigenaar dienen te geschieden aan de verzekeraar.

5. Het bestuur dient ervoor te zorgen, dat de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van het eerste lid de volgende clausule bevatten: 'Zolang de eigendom van het hierbij verzekerde gebouw gesplitst is in appartementsrechten, gelden de volgende aanvullende voorwaarden: Een daad of verzuim van een eigenaar, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van ondergetekenden tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben, laat de uit deze polis voortvloeiende rechten onverlet.

Niettemin zullen de ondergetekenden in zodanig geval gerechtigd zijn, mits zij voor de uitkering de wens daartoe te kennen hebben gegeven, een aandeel in de schadepenningen overeenkomende met het aandeel waarin de desbetreffende eigenaar in de gemeenschap gerechtigd is, van deze terug te vorderen. Ingeval van toepassing van artikel 5:136 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek zal de uitkering van het aandeel in bedoeld geval in plaats van aan de eigenaar geschieden aan de ondergetekenden.

Gaat de verschuldigde uitkering een bedrag van één duizend éénhonderdvijfendertig euro (€ 1.135,00) te boven, dan geschiedt zij op de wijze te bepalen door de vergadering van eigenaars, zulks blijkende uit een door de voorzitter gewaarmerkt afschrift van de notulen der vergadering.

Door uitkering overeenkomstig de voorwaarden dezer polis zullen ondergetekenden tegenover alle belanghebbenden volledig zijn gekweten.'

6. In geval door de vergadering besloten wordt tot herstel of herbouw, is het

bepaalde in artikel 5:136 tweede tot en met vierde lid van het Burgerlijk Wetboek en artikel 5:138 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing, met dien verstande dat uitkering van het aan iedere eigenaar toekomende aandeel in de schadepeningen aan deze slechts zal kunnen geschieden met toestemming van degenen die op het desbetreffende appartementsrecht een recht van hypotheek hebben.

7. Indien de schadepeningen niet toereikend blijken te zijn voor herstel of herbouw, draagt iedere eigenaar bij in het tekort, in de verhouding als is bepaald in artikel 2 derde lid, onverminderd het verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.

8. Iedere eigenaar is bevoegd een aanvullende verzekering te sluiten. In het geval bedoeld in artikel 5:119 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek is het bestuur tot het sluiten van een aanvullende verzekering verplicht.

9. Leidt het gebruik van een privé gedeelte tot verhoging van de verzekeringspremie, dan komt die verhoging voor rekening van de desbetreffende eigenaar.

F. Gebruik, beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken.

Artikel 9.

1. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken worden ondermeer gerekend, voorzover aanwezig:

a. de funderingen, de dragende muren en de kolommen, het geraamte van het gebouw met de ondergrond, het ruwe metselwerk, alsmede de vloeren met uitzondering van de afwerklagen in de privé gedeelten, de buitengevels, waaronder begrepen de raamkozijnen met glas, de deuren welke zich in de buitengevel bevinden of de scheiding vormen tussen het gemeenschappelijk en het privé gedeelte, de balkonconstructies, de borstweringen, de galerijen, de terrassen en de gangen, de daken, de schoorstenen en de ventilatiekanalen, de trappenhuizen en de hellingbanen, het hek- en traliwerk voor zover het geen privé tuinafscheidingen betreft, alsmede het (standaard) hang- en sluitwerk aan kozijnen welke aan de buitengevel van het gebouw zitten;

b. de technische installaties met de daarbij behorende leidingen, met name voor de centrale verwarming (met inbegrip van de radiatoren en radiatorcranken in de privé gedeelten) en voor luchtbehandeling, de vuilafvoer, de leidingen voor de afvoer van hemelwater en de riolering, de leidingen voor gas en water en verder de hydrofoor, de electriciteits- en telefoonleidingen, de gemeenschappelijke antenne, de bliksembeveiliging, de liften, de alarminstallatie en de systemen voor oproep en deuropeners, alles voor zover die installaties niet uitsluitend ten dienste van één privé gedeelte strekken.

2. Het is een eigenaar of gebruiker zonder toestemming van de vergadering niet toegestaan veranderingen aan te brengen in de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, ook als deze zich in de privé gedeelten bevinden.

Artikel 10.

Indien er twijfel bestaat of een gedeelte van het gebouw of een zaak al dan niet tot de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken behoort, wordt hierover beslist door de vergadering.

Artikel 11.

Aadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

Ref. SPLITSING.SCHIEDAM

Iedere eigenaar en gebruiker heeft het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken volgens de bestemming daarvan.

Hij moet daarbij inacht nemen het reglement, het eventuele huishoudelijk reglement en de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek. Hij mag geen inbreuk maken op het recht van medegebruik van de andere eigenaars en gebruikers.

Artikel 12.

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, het onnodig verblijf in de gemeenschappelijke gedeelten, voorzover deze niet voor het verblijf voor korte of lange tijd bestemd zijn, en het plaatsen van voertuigen of andere voorwerpen op plaatsen die hiervoor niet zijn bestemd.

2. De wanden en/of plafonds van de gemeenschappelijke gedeelten mogen niet worden gebruikt voor het ophangen van schilderijen of andere voorwerpen, en het aanbrengen van decoraties en dergelijke.

3. De vergadering kan tot de in het eerste en tweede lid genoemde handelingen toestemming verlenen en een reeds verleende toestemming intrekken.

Artikel 13.

1. Iedere op-, aan- of onderbouw zonder toestemming van de vergadering is verboden.

2. Het aanbrengen aan de buitenzijde van naamborden, reclame-aanduidingen, uithangborden, zonneschermen, vlaggen, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers, schotelantennes en in het algemeen van uitstekende voorwerpen, alsmede het hangen van wasgoed aan de buitenzijde van het gebouw mag slechts geschieden met toestemming van de vergadering of volgens regels te bepalen in het huishoudelijk reglement.

3. De vergadering kan een reeds verleende toestemming intrekken.

4. Iedere eigenaar en gebruiker is te allen tijde bevoegd en verplicht tot het nemen van maatregelen, die strekken tot het afwenden van een voor de gemeenschappelijke gedeelten of de gemeenschappelijke zaken onmiddellijk dreigend gevaar. Hij is alsdan verplicht het bestuur onmiddellijk te waarschuwen.

Artikel 14.

De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen verandering in het gebouw aanbrengen, waardoor het architectonisch uiterlijk of de constructie ervan gewijzigd zou worden. De toestemming kan niet worden verleend indien de hechtheid van het gebouw door de verandering in gevaar zou worden gebracht.

Artikel 15.

De vereniging voert het beheer en draagt de zorg voor het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken en rechten.

Artikel 16.

Iedere eigenaar en gebruiker is tegenover de andere eigenaars en gebruikers aansprakelijk voor de schade toegebracht aan de gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken en voor

onredelijke hinder voor zover deze schade of hinder veroorzaakt is door de schuld van hemzelf of van zijn huisgenoten of zijn personeel en hij is verplicht voor zover dit redelijk is maatregelen te nemen of te dulden die de strekking hebben bedoelde schade te voorkomen.

G. Gebruik, beheer en onderhoud van de privé gedeelten.

Artikel 17.

1. Iedere eigenaar en gebruiker heeft het recht op uitsluitend gebruik van zijn privé gedeelte, mits hij aan de andere eigenaars en gebruikers geen onredelijke hinder toebrengt.

2. Bij huishoudelijk reglement kan het gebruik van de privé gedeelten nader geregeld worden.

3. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht bij het gebruik van het privé gedeelte het reglement en het huishoudelijk reglement in acht te nemen.

4.a. De bestemming van de privé gedeelten voor alle appartementsrechten is: woning, balkon en berging.

b. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privé gedeelte te gebruiken overeenkomstig de hiervoor sub a. vermelde bestemming.

c. Een gebruik dat afwijkt van deze bestemming is slechts geoorloofd met toestemming van de vergadering. De vergadering kan bij het verlenen van de toestemming bepalen dat deze weer kan worden ingetrokken.

d. In geval van een zodanig afwijkend gebruik, is artikel 5:119 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek van toepassing.

5. De vloerbedekking van de privé gedeelten dient zodanig te zijn aangebracht en samengesteld dat tenminste wordt voldaan aan de geluidsisolatie-normen zoals gesteld in de betreffende overheidsregelingen. Bij huishoudelijk reglement kunnen daaromtrent aanvullende eisen worden gesteld.

6. De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen open vuur/haardinstallaties aanleggen. De toestemming van de vergadering kan verbonden worden aan alsdan nader te omschrijven vereisten met betrekking tot ondermeer brandveiligheid, verzekering en bouwconstructie.

7. Het deponeren van huisvuil op de balkons, de balustrade van de balkons casu quo het gebruik van de balustrade van de balkons als opslagruimte is niet toegestaan.

8. In geval van ondersplitsing wordt het gebruik, beheer en onderhoud van de bij de ondersplitsing betrokken zaken geregeld bij de ondersplitsing met inachtneming van de bepalingen in dit reglement.

Artikel 18.

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn privé gedeelte behoorlijk te onderhouden. Tot dat onderhoud behoort met name het schilder-, behang- en tegelwerk, het onderhoud van de plafonds, de afwerkklagen van vloeren, balkons, loggia en terrassen van het stucwerk en van deuren en ramen (waaronder begrepen de reparatie en vervanging van hang- en sluitwerk), het schoonhouden en ontstoppen van alle sanitair en leidingen met uitzondering van de leidingen als bedoeld in artikel 9 lid 1. onder b., en het schilderwerk van radiatoren.

Voorts moet iedere eigenaar en gebruiker van de deuren en raamkozijnen met glas als bedoeld in artikel 9 eerste lid letter a. die zijden die zich in gesloten toestand in het privé gedeelte bevinden behoorlijk onderhouden

Kadaster

Ref. **SPLITSING.SCHIEDAM**

voor zover dit geen vernieuwing betreft.

2. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de nodige zorgvuldigheid in acht te nemen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken, ook wanneer die zaken zich in zijn privé gedeelte bevinden; hij dient er voor zorg te dragen dat de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken te allen tijde goed bereikbaar zijn.

3. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten of gemeenschappelijke zaken de toegang tot of het gebruik van een privé gedeelte naar het oordeel van het bestuur noodzakelijk is, is iedere desbetreffende eigenaar en gebruiker verplicht hiertoe zijn toestemming en medewerking te verlenen. Eventuele schade die hieruit voortvloeit, wordt door de vereniging vergoed.

4. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot een privé gedeelte de toegang tot of het gebruik van een ander privé gedeelte noodzakelijk is, kan de toestemming en medewerking van iedere desbetreffende eigenaar en gebruiker met toepassing van artikel 5:121 van het Burgerlijk Wetboek vervangen worden door een machtiging van de kantonrechter.

5. In het geval dat in een privé gedeelte belangrijke schade is ontstaan of dreigt te ontstaan of gevaar dreigt voor ernstige hinder van de andere eigenaars en gebruikers, is iedere eigenaar en gebruiker verplicht het bestuur onmiddellijk te waarschuwen en de nodige maatregelen te nemen.

6. Glasschade in of aan een privé gedeelte komt voor rekening van iedere betrokken eigenaar en gebruiker indien en voor zover er geen verzekering bestaat in de zin van artikel 8.

Indien en voor zover wel een zodanige verzekering bestaat, draagt het bestuur zorg voor de reparatie.

Artikel 19.

Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de gemeenschappelijke technische installaties als bedoeld in artikel 9 eerste lid onder b., ook die, welke later met toestemming of krachtens besluit van de vergadering zijn aangebracht, te gedogen.

Artikel 20.

Het voorkomen van geluidshinder kan nader worden geregeld bij huishoudelijk reglement.

Artikel 21.

1. Alle privé gedeelten, met uitzondering van de zich daarin bevindende gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken, zijn voor rekening en risico van de betrokken eigenaars.

2. Het in het eerste lid bepaalde geldt niet voor schade die veroorzaakt is door een evenement dat buiten de betrokken privé gedeelten heeft plaatsgehad. In dat geval komt de schade voor de eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.

3. Alle zich in het privé gedeelte bevindende gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken zijn voor rekening en risico van de eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.

Artikel 22.

1. Iedere eigenaar en gebruiker die recht heeft op het gebruik van een privé gedeelte, voor zover bestemd tot tuin, is verplicht deze voor zijn rekening als tuin aan te leggen en te onderhouden met inachtneming van de besluiten van de vergadering en van het bepaalde in het huishoudelijk reglement. Hieronder is begrepen het onderhouden en zo nodig vernieuwen van erfafscheidingen.

2. Titel 4 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek is op de eigenaars en de gebruikers van toepassing.

3. Het is niet geoorloofd zonder toestemming van de vergadering opgaand hout in de tuin te hebben, waardoor het uitzicht van de andere eigenaars of gebruikers en het ontvangen van licht en lucht door de ramen en openingen van het gebouw zouden worden belemmerd.

4. Het is evenmin zonder toestemming van de vergadering geoorloofd tegen de muren planten of heesters te laten opgroeien tot voorbij vijftig centimeter beneden het laagste raamkozijn van de eerste verdieping van het gebouw.

5. De vergadering kan een reeds verleende toestemming intrekken.

Artikel 23.

Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht alle handelingen na te laten, waardoor schade kan worden toegebracht aan de belangen van hypotheekhouders en andere beperkt gerechtigden en hij is verplicht alles te doen wat dienstig kan zijn ter voorkoming van die schade.

H. Het in gebruik geven door een eigenaar van zijn privé gedeelte aan een gebruiker.

Artikel 24.

1. Een eigenaar kan zijn privé gedeelte met inbegrip van de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken en rechten aan een ander in gebruik geven, mits hij er voor zorgdraagt dat die ander het gebruik slechts verkrijgt na ondertekening van en afgifte aan het bestuur van een in tweevoud opgemaakte en gedagtekende verklaring dat hij de bepalingen van het reglement en het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek, voor zover die op een gebruiker betrekking hebben, zal naleven.

2. Van de in het eerste lid bedoelde verklaring behoudt zowel de gebruiker als het bestuur een exemplaar.

3. De in het eerste lid bedoelde verklaring zal geacht worden ook betrekking te hebben op besluiten en bepalingen die eerst na die verklaring worden genomen respectievelijk vastgesteld, tenzij een beroep op die besluiten en bepalingen jegens de gebruiker in strijd zou zijn met de redelijkheid en billijkheid.

4. Het bestuur zal de gebruiker van iedere aanvulling of verandering van het reglement of het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede van eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek, op de hoogte stellen.

5. Niettegenstaande de ingebruikgeving van een privé gedeelte aan een ander, blijft de eigenaar aansprakelijk voor de verplichtingen die uit het reglement voortvloeien. De eigenaar en de gebruiker kunnen gezamenlijk schriftelijk aan het bestuur mededelen dat de door de eigenaar verschuldigde definitieve en voorschotbijdragen door de gebruiker zullen

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

Ref. **SPLITSING.SCHIEDAM**

worden voldaan.

Artikel 25.

1. Het bestuur kan te allen tijde verlangen dat de gebruiker zich jegens de vereniging als borg verbindt voor de eigenaar, en wel voor de betaling van hetgeen laatstgenoemde ingevolge het reglement aan de vereniging schuldig is of zal worden.
2. Voormelde borgtocht zal zich slechts uitstrekken tot verplichtingen van de betrokken eigenaar die opeisbaar worden na het tijdstip waarop per aangetekende brief door het bestuur aan de gebruiker is medegedeeld, dat de vereniging van de in het vorige lid bedoelde bevoegdheid gebruik wenst te maken. Bovendien zal de gebruiker uit hoofde van de hier bedoelde borgtocht per maand nimmer meer verschuldigd zijn dan een bedrag, overeenkomende met de geschatte maandelijkse huurwaarde van het desbetreffende privé gedeelte.

Artikel 26.

1. De eigenaars zijn verplicht er voor zorg te dragen, dat hun privé gedeelte niet betrokken wordt door iemand die de in artikel 24 bedoelde verklaring niet getekend heeft.
2. De gebruiker die zonder de in artikel 24 bedoelde verklaring getekend te hebben of zonder de in artikel 25 bedoelde verplichting te zijn nagekomen een privé gedeelte betrokken heeft dan wel in gebruik houdt, kan door het bestuur hieruit verwijderd worden en hem kan het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken en rechten worden ontzegd.
3. Indien iemand zonder enige titel een privé gedeelte betrokken heeft, neemt het bestuur alle noodzakelijke maatregelen die kunnen leiden tot ontruiming van het privé gedeelte.
Het bestuur gaat niet tot ontruiming over dan nadat het de betrokkene tot ontruiming heeft aangemaand.
In dit geval kan aan de betrokkene in ieder geval het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken ontzegd worden.

1. Ontzegging van het gebruik van privé gedeelten.Artikel 27.

1. Aan de eigenaar die zelf het recht van gebruik uitoefent en die:
 - a. de bepalingen van het reglement of het eventuele huishoudelijk reglement of de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek niet nakomt of overtreedt;
 - b. zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag jegens andere eigenaars en/of gebruikers;
 - c. door zijn aanwezigheid in het gebouw aanleiding geeft tot ernstige verstoring van de rust in het gebouw;
 - d. zijn financiële verplichtingen jegens de vereniging niet nakomt, kan door de vergadering een waarschuwing worden gegeven dat indien hij ondanks deze waarschuwing binnen een jaar nadat hij deze heeft ontvangen andermaal een of meer der genoemde gedragingen verricht of voortzet, de vergadering kan overgaan tot de in het volgende lid bedoelde maatregel.
2. Worden een of meer der in het vorige lid bedoelde gedragingen binnen

genoemde termijn andermaal gepleegd of worden deze voortgezet, dan kan de vergadering besluiten tot ontzegging van het gebruik van het privé gedeelte dat aan de eigenaar toekomt alsmede van het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken en rechten.

3. De vergadering besluit niet tot het geven van een waarschuwing of besluit niet tot ontzegging van het gebruik dan na verhoor of behoorlijke oproeping van de eigenaar. De oproeping geschiedt tenminste veertien dagen vóór de dag van de vergadering, en wel bij aangetekende brief met vermelding van de gerezen bezwaren. De eigenaar kan zich ter vergadering doen vertegenwoordigen of doen bijstaan door een raadsman.

4. De in dit artikel bedoelde besluiten moeten worden genomen met een meerderheid van tenminste twee/derde van de uitgebrachte stemmen, in een vergadering waarin tenminste twee/derde van het totaal aantal stemmen vertegenwoordigd is. Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. Artikel 38 zesde lid is van overeenkomstige toepassing.

5. De in dit artikel bedoelde besluiten worden door het bestuur bij aangetekende brief ter kennis van de belanghebbende en van de op zijn appartementsrecht ingeschreven hypotheekhouders gebracht. De besluiten zullen de gronden vermelden die tot de maatregel hebben geleid.

6. Een besluit tot ontzegging van het hierboven bedoelde gebruik zal niet eerder ten uitvoer mogen worden gelegd dan na verloop van een maand na verzending van de kennisgeving als in het vijfde lid bedoeld. Beroep op de rechter ingevolge artikel 5:130 van het Burgerlijk Wetboek schorst de tenuitvoerlegging van het genomen besluit, tenzij de rechter anders bepaalt.

7. Indien een eigenaar zijn privé gedeelte in gebruik heeft gegeven, is het in de vorige leden bepaalde op de gebruiker van toepassing, wanneer deze een gedraging verricht als vermeld in het eerste lid, of indien hij niet voldoet aan de financiële verplichtingen voortvloeiende uit de door hem gestelde borgtocht.

8. Indien een ondereigenaar of de gebruiker van diens privé gedeelte een gedraging verricht als bedoeld in het eerste lid, kan de vergadering van eigenaars besluiten dat de vergadering van ondereigenaars tegenover diegene die de overtreding begaan heeft een besluit tot ontzegging van het gebruik als in het eerste lid bedoeld zal moeten nemen, in welk geval de desbetreffende vergadering van ondereigenaars verplicht is een zodanige maatregel te nemen met toepassing van het in dit artikel bepaalde.

J. Vervreemding van een appartementsrecht.

Artikel 28.

1. Een appartementsrecht kan worden vervreemd.

Onder vervreemding valt ook toedeling, alsmede vestiging van de beperkte rechten van vruchtgebruik, van gebruik en/of bewoning en van (onder)erfpacht.

2. Voor de terzake van het vervreemde appartementsrecht verschuldigde voorschotbijdragen en definitieve bijdragen die in het lopende of in het voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden, zijn de vervreemder en de verkrijger hoofdelijk aansprakelijk.

3. Uitsluitend de vervreemder is aansprakelijk voor de extra voorschotbijdragen als bedoeld in artikel 38 zevende lid, en de definitieve

Kadaster

Ref. **SPLITSING.SCHIEDAM**

bijdragen die verschuldigd zijn als gevolg van besluiten van de vergadering als bedoeld in artikel 38 vijfde lid, die tot stand gekomen zijn in het tijdvak gedurende hetwelk hij eigenaar was.

Hetzelfde geldt voor bijzondere bijdragen verschuldigd terzake van andere rechtsfeiten, die in voormeld tijdvak hebben plaatsgehad.

4. Uitsluitend de verkrijger is aansprakelijk voor verzekeringspremies en de verschuldigde vergoeding aan het bestuur of administratief beheerder, voor zover deze premie of deze vergoeding opeisbaar is geworden na de vervreemding.

5. Het bestuur draagt zorg dat alle daarvoor in aanmerking komende overeenkomsten op naam van de verkrijger gesteld worden.

6. Het bestuur is bevoegd voor de nakoming van de in het tweede, derde en vierde lid bedoelde verplichtingen voldoende zekerheid te verlangen.

7. Indien de vereniging terzake van de eigendomsovergang een financiële bijdrage verschuldigd is aan de administratief beheerder, komt deze ten laste van de vervreemder.

8. De informatiekosten komen ten laste van de verkrijger.

K. OvertredingenArtikel 29.

1. Bij overtreding of niet-nakoming van een der bepalingen van de wet, van het reglement of van het eventuele huishoudelijk reglement, hetzij door een eigenaar, hetzij door een gebruiker, zal het bestuur de betrokkene een schriftelijke waarschuwing doen toekomen per aangetekende brief en hem wijzen op de overtreding of niet-nakoming.

2. Indien de betrokkene binnen een maand geen gevolg geeft aan de waarschuwing kan het bestuur hem een boete opleggen van ten hoogste een bedrag dat door de vergadering voor zodanige overtredingen of niet-nakoming is bepaald voor elke overtreding of niet-nakoming, onverminderd de gehoudenheid van de betrokkene tot schadevergoeding, zo daartoe termen aanwezig zijn, en onverminderd de andere maatregelen, welke de vergadering kan nemen krachtens de wet of het reglement.

3. De te verbeuren boeten komen ten bate van de vereniging.

4. Indien het bedrag van de boete niet tijdig wordt voldaan is artikel 6 eerste lid van toepassing.

5. Voor de toepassing van dit artikel wordt een ondereigenaar gelijkgesteld aan een eigenaar.

L. Oprichting en vaststelling van de statuten van de vereniging van eigenaars.I. Algemene bepalingenArtikel 30.

1. Bij deze akte wordt opgericht een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder e van het Burgerlijk Wetboek.

2. De naam van de vereniging luidt: **Vereniging van eigenaars Flatgebouw Landréplein 29 tot en met 70**, gevestigd te Schiedam.

3. De vereniging heeft ten doel het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaars.

Artikel 31.

De middelen van de vereniging worden gevormd door de bijdragen door de

eigenaars verschuldigd overeenkomstig de bepalingen van het reglement, alsmede door andere baten.

Artikel 32.

1. Er kan krachtens besluit van de vergadering een reservefonds worden gevormd, ter bestrijding van andere kosten dan bedoeld in artikel 4 eerste lid tweede zin. Aan dat fonds zal geen andere bestemming worden gegeven tenzij krachtens besluit van de vergadering met overeenkomstige toepassing van het bepaalde in artikel 38 vijfde lid, dan wel na opheffing van de splitsing.

De bijdragen tot het reservefonds worden gerekend tot de gezamenlijke schulden en kosten als bedoeld in artikel 5 eerste lid.

2. De gelden van het reservefonds worden krachtens besluit van de vergadering gedeponneerd op een afzonderlijke bankrekening ten name van de vereniging.

3. Over de in het vorige lid bedoelde gelden kan slechts door de voorzitter van de vergadering en één van de eigenaars, die daartoe door de vergadering zal worden aangewezen, en na bekomen machtiging daartoe van de vergadering, worden beschikt.

4. De vergadering zal kunnen besluiten tot belegging van de geldmiddelen van het reservefonds, welke belegging echter niet anders zal mogen geschieden dan op de wijze als aangegeven in de Wet van acht december negentienhonderd achtentachtig, houdende ondermeer intrekking van de Beleggingswet, zoals deze is gewijzigd bij wet van vijftien december negentienhonderd viereennegentig juncto artikel L.15 eerste lid van de Algemene Burgerlijke Pensioenwet.

5. De waardepapieren zullen moeten worden bewaard op de wijze als door de vergadering bepaald.

II. Vergadering van eigenaars

Artikel 33.

1. De vergaderingen van eigenaars worden gehouden op een door het bestuur vast te stellen plaats.

2. Jaarlijks binnen zes maanden na afloop van het boekjaar wordt een vergadering gehouden, waarin, in overeenstemming met artikel 4 eerste lid, door het bestuur de exploitatierekening over het afgelopen boekjaar wordt voorgelegd die door de vergadering moet worden vastgesteld voor de bepaling van de definitieve bijdrage door iedere eigenaar. In deze of een eerdere vergadering wordt tevens de begroting vastgesteld voor het aangevallen of het komende boekjaar.

3. Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls het bestuur of de voorzitter van de vergadering zulks nodig acht, alsmede indien ten minste twee eigenaar zulks schriftelijk verzoeken aan het bestuur.

4. Indien een door eigenaars verlangde vergadering niet door het bestuur wordt bijeengeroepen op een zodanige termijn, dat de verlangde vergadering binnen één maand na binnenkomen van het verzoek wordt gehouden, zijn de verzoekers bevoegd zelf een vergadering bijeen te roepen met inachtneming van dit reglement.

5. Door de vergadering wordt al dan niet uit de eigenaars een voorzitter benoemd.

Tenzij bij de benoeming anders is bepaald wordt de voorzitter voor onbepaalde tijd benoemd. Hij kan te allen tijde door de vergadering worden

Ref. **SPLITSING.SCHIEDAM**

ontslagen.

6. De voorzitter is belast met de leiding van de vergadering; bij zijn afwezigheid voorziet de vergadering zelf in haar leiding.

7. Indien het bestuur uit meer dan een persoon bestaat, kunnen de functies van voorzitter van het bestuur en voorzitter van de vergadering in één persoon verenigd zijn. In dat geval zullen alle bepalingen in dit reglement of een eventueel huishoudelijk reglement welke een machtiging van het bestuur door de voorzitter van de vergadering voorschrijven voor niet-geschreven worden gehouden.

8. De oproeping ter vergadering vindt plaats met een termijn van tenminste vijftien dagen - de dag van oproeping en van vergadering daaronder niet medegerekend - en wordt verzonden naar de werkelijke of, in overeenstemming met artikel 1:15 van het Burgerlijk Wetboek, de gekozen woonplaats van de eigenaars; zij bevat de opgave van de punten der agenda alsmede de plaats en het tijdstip van de vergadering.

9. De aanwezigheid ter vergadering blijkt uit de vóór de aanvang van de vergadering ondertekende presentielijst.

Artikel 34.

1. Stemgerechtigd zijn de eigenaars, onverminderd het bepaalde in artikel 5:123 derde lid van het Burgerlijk Wetboek.

2. Het maximaal aantal stemmen in de vergadering bedraagt tweeënveertig, te weten: één stem voor elk der appartementseigenaren.

3. In geval van ondersplitsing zal het stemrecht dat aan het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht toekomt, worden uitgebracht op de wijze en in de verhouding zoals bij de ondersplitsing is bepaald, met dien verstande dat de onderlinge verhouding tussen het stemrecht verbonden aan het ondergesplitste appartementsrecht en de andere appartementsrechten niet gewijzigd wordt.

De vergadering kan in geval van ondersplitsing besluiten het aantal uit te brengen stemmen te verveelvoudigen, doch slechts onder handhaving van de onderlinge stemverhouding tussen de eigenaars als in de akte is bepaald. De stemmen voor het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht behoeven niet eensluidend te worden uitgebracht.

Bij de ondersplitsing wordt tevens geregeld wie ter vergadering het stemrecht voor het betrokken appartementsrecht uitoefent.

Artikel 35.

1. Indien een appartementsrecht, anders dan in geval van ondersplitsing, aan meer eigenaars toekomt zullen dezen hun stemrecht in de vergadering slechts kunnen uitoefenen door middel van één hunner of van een derde, daartoe schriftelijk aangewezen.

2. Indien zij over hun vertegenwoordiging ter vergadering niet tot overeenstemming kunnen komen, is de meest gerede hunner bevoegd de kantonrechter te verzoeken een derde aan te wijzen als vertegenwoordiger.

Artikel 36.

Ieder der eigenaars is bevoegd, hetzij in persoon, hetzij bij schriftelijke gevolmachtigde al dan niet lid van de vereniging, de vergadering bij te wonen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen, wat dit laatste betreft met inachtneming van het bepaalde in artikel 34 derde lid en

artikel 35 eerste lid.

Artikel 37.

1. Alle besluiten waarvoor in dit reglement of krachtens de wet geen afwijkende regeling is voorgeschreven worden genomen met volstreekte meerderheid der uitgebrachte stemmen.

2. Bij staking van stemmen over zaken wordt het voorstel geacht te zijn verworpen. Indien bij stemming over personen geen hunner de volstreekte meerderheid der uitgebrachte stemmen verkrijgt, wordt herstemd tussen de twee personen, die de meeste stemmen op zich verenigd hebben. Indien meer dan twee personen de meeste stemmen verkregen hebben, wordt door loting uitgemaakt, welke twee van hen voor herstemming in aanmerking komen.

Indien het grootste aantal stemmen slechts door één persoon is verkregen, zal worden herstemd tussen die persoon en een persoon die een aantal stemmen verkregen heeft welk het dichtst bij het grootste aantal stemmen ligt, en indien meer personen in dit laatste geval verkeren, zal door het lot worden beslist, wie van hen voor herstemming in aanmerking komt. Bij deze tweede stemming is alsdan gekozen hij, die de meeste stemmen op zich verenigd heeft, terwijl ingeval bij deze tweede stemming de stemmen staken het lot beslist.

3. Blanco stemmen zijn slechts van betekenis ter bepaling van het quorum.

4. Met een besluit van de vergadering staat gelijk een voorstel, waarmede alle eigenaars schriftelijk hun instemming hebben betuigd.

5. In een vergadering, waarin minder dan de helft van het in artikel 34 tweede lid bedoelde totaal aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen, tenzij het besluiten betreft met betrekking tot posten die door de vergadering overeenkomstig artikel 5 eerste lid en artikel 33 tweede lid op de jaarlijkse begroting zijn geplaatst, voor zover deze posten met niet meer dan tien procent worden overschreden, of met betrekking tot uitgaven waarvoor een speciale reserve is gevormd.

Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven.

Artikel 38 zesde lid is van overeenkomstige toepassing.

Artikel 38.

1. De vergadering beslist over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken en rechten, voor zover de beslissing hierover niet aan het bestuur toekomt.

2. De beslissing over het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken berust bij het bestuur. Het bestuur kan echter geen onderhoudswerkzaamheden opdragen die een bedrag dat door de vergadering zal worden vastgesteld te boven gaan, tenzij het daartoe vooraf door de vergadering is gemachtigd.

3. De vergadering beslist - tijdens de bouw in overleg met de architect van het appartementengebouw - over de kleur van het buitenverfwerk alsmede over de kleur van dat gedeelte van het binnenverfwerk hetwelk moet geschieden aan de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken voor zover deze zich niet in de privé gedeelten bevinden.

4. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn medewerking te verlenen aan

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

Ref. SPLITSING.SCHIEDAM

de uitvoering van de besluiten der vergadering, voor zover dit redelijkerwijze van hem verlangd kan worden. Lijdt hij als gevolg hiervan schade dan wordt deze hem door de vereniging vergoed.

5. Besluiten door de vergadering tot het doen van buiten het onderhoud vallende uitgaven die een totaal door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaan, kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van tenminste twee/derde van het aantal uitgebrachte stemmen in een vergadering, waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is, dat tenminste twee/derde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. In een vergadering, waarin minder dan twee/derde van het in het in de vorige zin bedoelde maximum aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen.

6. In het in de laatste zin van het vorige lid bedoelde geval zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven, te houden niet vroeger dan twee en niet later dan zes weken na de eerste.

In de oproep tot deze vergadering zal mededeling worden gedaan dat de komende vergadering een tweede vergadering is als bedoeld in dit artikel. In deze vergadering zal over de aanhangige onderwerpen een besluit kunnen worden genomen ongeacht het aantal stemmen, dat ter vergadering kan worden uitgebracht.

7. Indien door de vergadering overeenkomstig het in het vijfde of het zesde lid bepaalde tot het doen van een uitgave wordt besloten, wordt tevens de extra voorschotbijdrage bepaald, welke door het bestuur te dier zake van de eigenaars kan worden gevorderd. De uitvoering van zodanige besluiten kan eerst geschieden wanneer de voor de uitvoering benodigde gelden in de kas van de vereniging gereserveerd zijn.

8. Het in het vijfde lid en zesde lid bepaalde geldt eveneens voor besluiten tot verbouwing of voor besluiten tot het aanbrengen van nieuwe installaties of tot het wegbreken van bestaande installaties, voor zover deze niet als een uitvloeisel van het onderhoud zijn te beschouwen. De eigenaar die van zodanige maatregel geen voordeel trekt is niet verplicht in de kosten hiervan bij te dragen.

9. Op besluiten van de vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel 5:131 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek is het in het vijfde bepaalde van overeenkomstige toepassing.

Artikel 39.

1. Tot het aangaan van overeenkomsten waaruit regelmatig terugkerende verplichtingen die zich over een langere periode dan een jaar uitstrekken voortvloeien, kan slechts door de vergadering worden besloten, voor zover de mogelijkheid hiertoe uit het reglement blijkt.

2. Het onder het eerste lid bepaalde is niet van toepassing op overeenkomsten die betrekking hebben op het administratief beheer of op het technisch beheer en onderhoud.

Artikel 40.

1. Van het verhandelde in de vergadering worden, tenzij hiervan een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, onderhandse notulen gehouden, welke worden vastgesteld in dezelfde of de eerstvolgende vergadering en als blijik daarvan door de voorzitter worden ondertekend.

2. Iedere eigenaar kan te allen tijde inzage van de notulen verlangen.

III. Bestuur van de vereniging

Artikel 41.

1. Het bestuur berust bij één of meer bestuurders, die al dan niet uit de eigenaars door de vergadering worden benoemd.

In het geval dat er meer bestuurders zijn, benoemen zij één hunner tot voorzitter van het bestuur. Tevens benoemen zij een secretaris en een penningmeester uit hun midden; beide functies kunnen in één persoon verenigd worden.

2. De bestuurders worden benoemd voor onbepaalde tijd en kunnen te allen tijde worden ontslagen.

3. Het bestuur beheert de middelen van de vereniging, waaronder begrepen de gelden gereserveerd voor het periodieke onderhoud en de noodzakelijke vernieuwingen als bedoeld in artikel 4 eerste lid, onverminderd het bepaald in artikel 32.

De vergadering kan regelen vaststellen met betrekking tot het beheer van middelen van de vereniging.

De vergadering kan besluiten de administratie - waaronder dient te worden verstaan het incasseren van alle ontvangsten en het doen van alle uitgaven, het voeren van de boekhouding in de meest uitgebreide zin en het verstrekken van de nodige specificaties en opgaven aan de eigenaars en het bestuur, zoals een en ander nader zal worden geregeld in de desbetreffende overeenkomst - op te dragen aan een door haar aan te wijzen administratief beheerder en onder de voorwaarden als door haar met die beheerder zullen worden overeengekomen.

4. Het bestuur behoeft de machtiging van de vergadering voor het instellen van en berusten in rechtsvorderingen en het aangaan van dadingen, alsmede voor het verrichten van rechtshandeling en het geven van kwijtingen een belang van een nader door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaande.

Het bestuur behoeft geen machtiging om in een geding verweer te voeren en voor het nemen van conservatoire maatregelen.

5. Voor zover in verband met de omstandigheden het nemen van spoedeisende maatregelen welke uit een normaal beheer kunnen voortvloeien noodzakelijk is, is het bestuur zonder opdracht van de vergadering hiertoe bevoegd, met dien verstande dat het voor het aangaan van verbintenissen een belang van een nader door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaande de machtiging nodig heeft van de voorzitter van de vergadering.

6. Het bestuur is verplicht aan iedere eigenaar alle inlichtingen te verstrekken betreffende de administratie van het gebouw en het beheer van de fondsen welke die eigenaar mocht verlangen en hem op zijn verzoek inzage te verstrekken van alle op die administratie en dat beheer betrekking hebbende boeken, registers en bescheiden; het houdt de eigenaars op de hoogte van het adres en het telefoonnummer van het bestuur.

7. Het bestuur dient te bestaan uit een oneven aantal personen. Indien het bestuur uit meer dan een bestuurslid bestaat, besluit het bestuur bij volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen in een bestuursvergadering, waarin alle bestuursleden aanwezig of schriftelijk vertegenwoordigd zijn.

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

Ref. **SPLITSING.SCHIEDAM**

Artikel 38 zesde lid is van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat de nieuwe vergadering niet vroeger dan een week na de eerste kan worden gehouden.

Artikel 42.

Het bestuur legt een register aan van eigenaars en gebruikers.

Na kennisgeving als bedoeld in de artikelen 5:122 tweede lid en 5:123 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek en na ontvangst van de verklaring als bedoeld in artikel 24 eerste lid wordt het register door het bestuur bijgewerkt.

Artikel 43.

Het bestuur is verplicht de kasmiddelen van de vereniging te plaatsen bij een bank op een rekening ten name van de vereniging.

M. Huishoudelijk Reglement.Artikel 44.

1. De vergadering kan een huishoudelijk reglement vaststellen ter regeling van de volgende onderwerpen:

- a. het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken; de regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek moeten in het huishoudelijk reglement worden opgenomen en daarvan deel uitmaken;
- b. het gebruik van privé gedeelten;
- c. de orde van de vergadering;
- d. de instructie aan het bestuur;
- e. het vaststellen van een bijzondere kostenverdeling voor gemeenschappelijke schulden en kosten;
- f. al hetgeen overigens naar het oordeel van de vergadering regeling behoeft;

alles voor zover dit niet reeds in het reglement is geregeld.

Bepalingen in het huishoudelijk reglement die in strijd zijn met de wet of het reglement worden voor niet-geschreven gehouden.

2. Het huishoudelijk reglement kan door de vergadering slechts worden vastgesteld, gewijzigd en aangevuld met een meerderheid van tenminste twee/derde van het aantal uitgebrachte stemmen in een vergadering waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is dat tenminste twee/derde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. Artikel 38 zesde lid is van overeenkomstige toepassing.

3. Bij vervreemding van een appartementsrecht is de verkrijger die het privé gedeelte zelf in gebruik wil nemen verplicht een verklaring te tekenen dat hij de bepalingen van het huishoudelijk reglement zal naleven.

BIJZONDERE BEPALING GEMEENTE SCHIEDAM.

Terzake van herziening en afkoop van de canon alsmede verlenging van het recht, zal het erfpachtsrecht telkens als geheel worden beschouwd. De op te richten vereniging van eigenaars is daarbij het aanspreekpunt voor de erfverpachtster (gemeente Schiedam).

Onverminderd de gedeeltelijke aansprakelijkheid van de afzonderlijke appartementseigenaren voor de nakoming van de verplichtingen van de vereniging van eigenaars, waartoe onder andere behoort de

betalingsverplichting van de canon, is de vereniging van eigenaars de terzake eerst aangesprokene. De vereniging van eigenaars zal derhalve in de debiteurenadministratie van de erfverpachtster (gemeente Schiedam) worden opgenomen.

ERFPACHTSCANON

De vereniging van eigenaars is, zoals omschreven in artikel 115 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, hoofdelijk verbonden voor de door één of meer appartementseigenaren verschuldigde erfpachtscanon.

De verschuldigde erfpachtscanon zal in verhouding tot ieders aandeel in de gemeenschap tussen de appartementseigenaren worden verdeeld.

De periodieke schuldplichtigheid is afgekocht tot zes januari tweeduizend negenendertig.

TOESTEMMING BIJ VERVREEMDING VAN EEN APPARTEMENTSRECHT.

Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente Schiedam mag een appartementsrecht niet worden:

- overgedragen;
- toebedeeld;
- gesplitst door overdracht of toedeling van het appartementsrecht op een gedeelte van de zaak.

TOESTEMMING GEMEENTE SCHIEDAM.

De Gemeente Schiedam heeft, als eigenaar van de grond, toestemming verleend tot de onderhavige splitsing in appartementsrechten. Daarvan blijkt uit een aan deze akte te hechten (kopie van het betreffende) document, gedateerd vijf december tweeduizend drie.

VOLMACHT.

Van gemelde volmacht blijkt uit een onderhandse akte, die aan deze akte zal worden gehecht.

WOONPLAATSKEUZE.

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

WAARVAN AKTE

in minuut is verleden in de gemeente Binnenmaas, op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De comparanten zijn mij, notaris, bekend.

De inhoud van de akte is aan hen opgegeven en toegelicht. De comparanten hebben verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig vóór het verlijden van de inhoud van de akte te hebben kennisgenomen en met de inhoud in te stemmen.

Onmiddellijk daarna is de akte beperkt voorgelezen en door de comparanten en mij, notaris, ondertekend om zestien uur.

Volgt ondertekening.

VOOR AFSCHRIFT:

(w.g.) M.F. van der Straaten

Kadaster

Ref. **SPLITSING.SCHIEDAM**

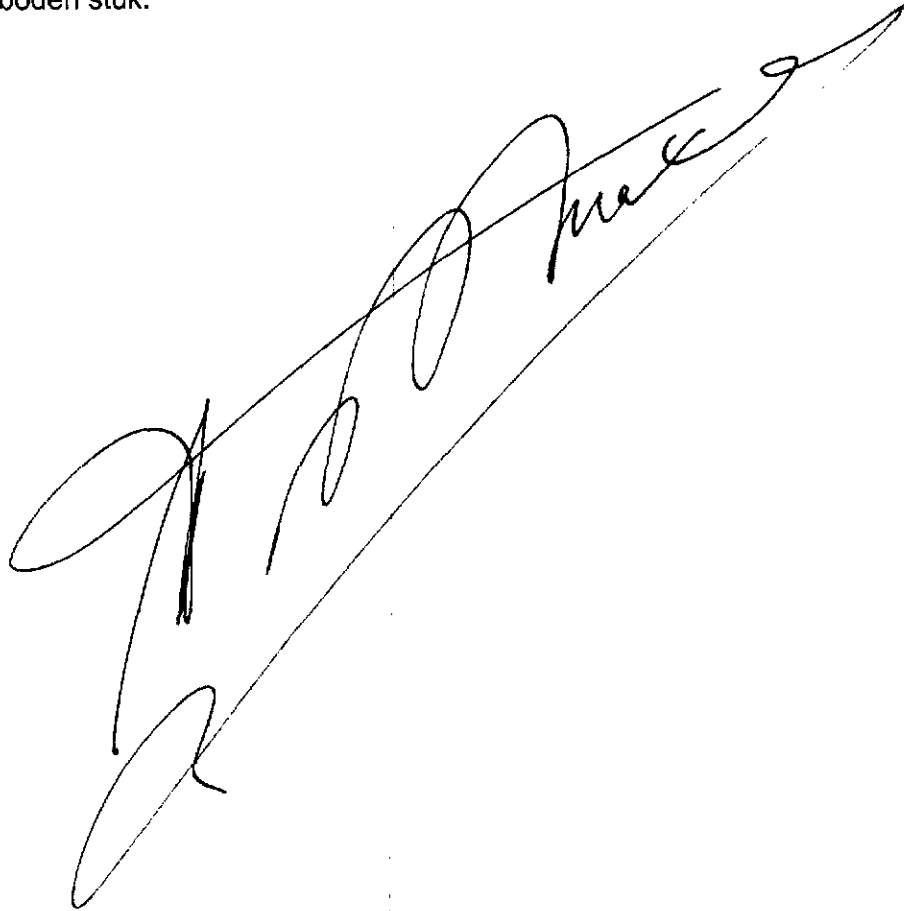
De ondergetekende:

Mr. Magrietha Francisca van der Straaten, notaris gevestigd te Binnenmaas, verklaart dat ten tijde van het verlijden van bovenstaande akte een vergunning als bedoeld in artikel 33 van de Huisvestingswet niet is vereist.

(w.g.) M.F. van der Straaten

De ondergetekende:

Mr. Magrietha Francisca van der Straaten, notaris gevestigd te Binnenmaas, verklaart dat bovenstaand afschrift eensluidend is met het ter inschrijving aangeboden stuk.



Aantekeningen:

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam op 09-12-2003 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 40284 nummer 61.

Onder gelijk deel nummer werden de volgende analoge bijlage(n) mee ingeschreven:
20031209000012.

Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.

VOORGENOMEN SPLITTING
IN 42 APPARTEMENTEN VAN
HET KADASTRALE PERCEEL

GEMEENTE SCHIEDAM
SECTIE Q
PERCE(E)L(EN) 2201

GEWAARMERKT,

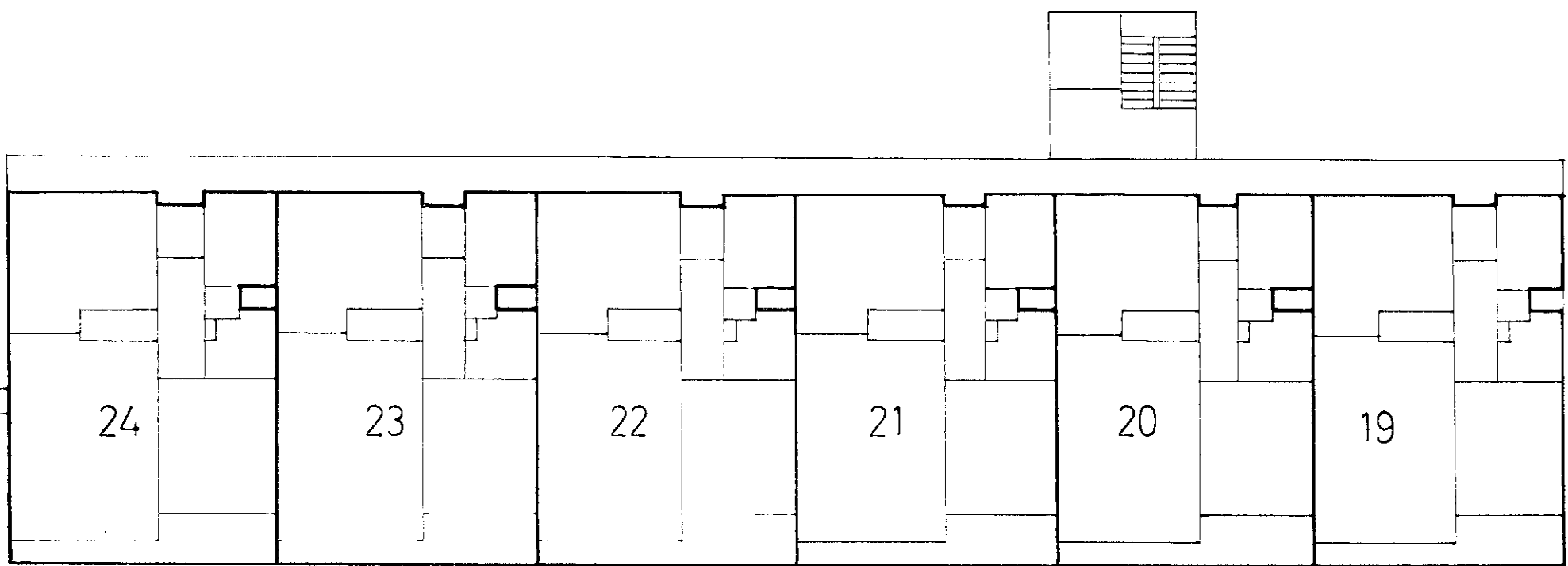
D.D.

DE NOTARIS:

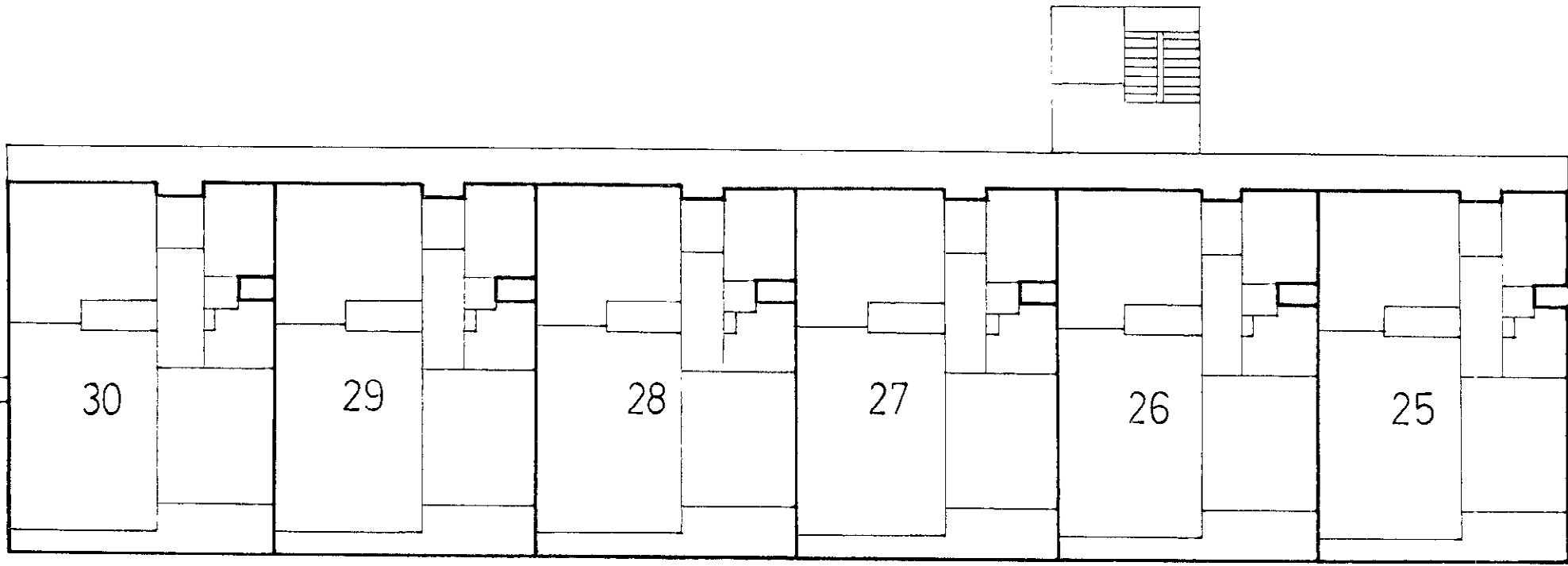
Splitsing van de panden:
Willem Landreplein 29 t/m70

Blad 1:1

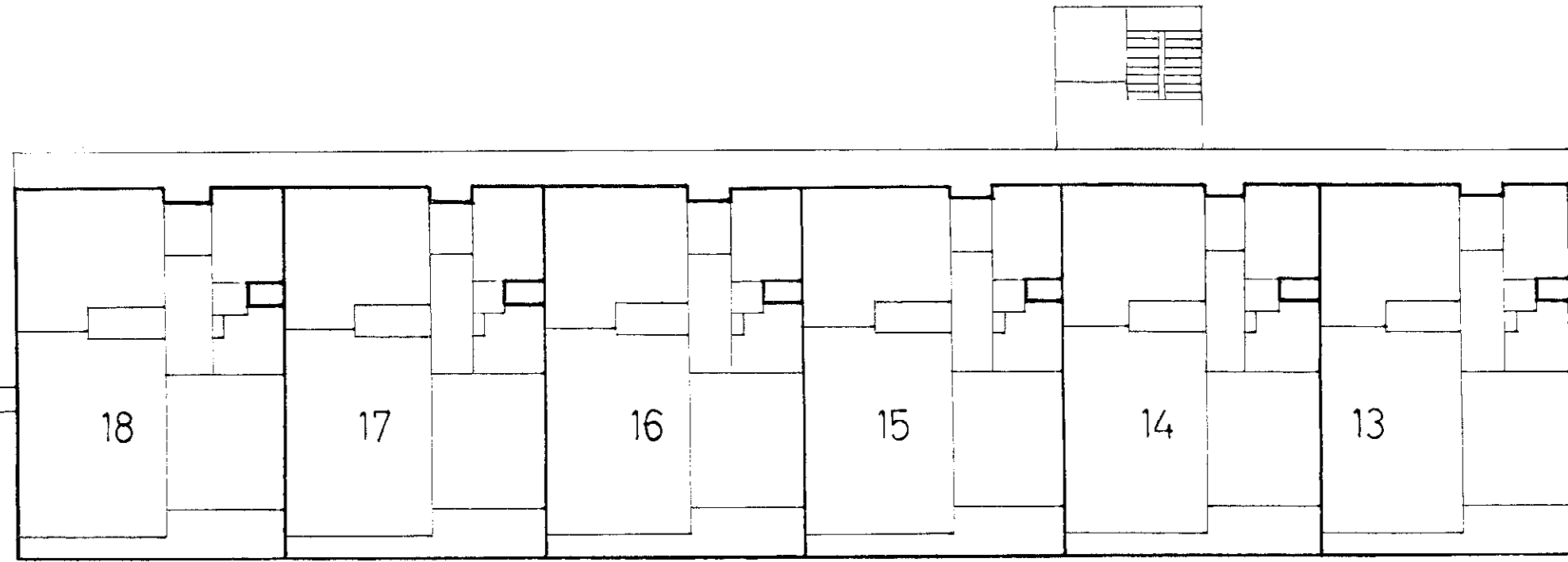
Perceel: 00031009-000012
Bekendend bij Onderende Daken Hype: 0001 40194 Nummer 02
to: Schiedam
ten. N° 45484



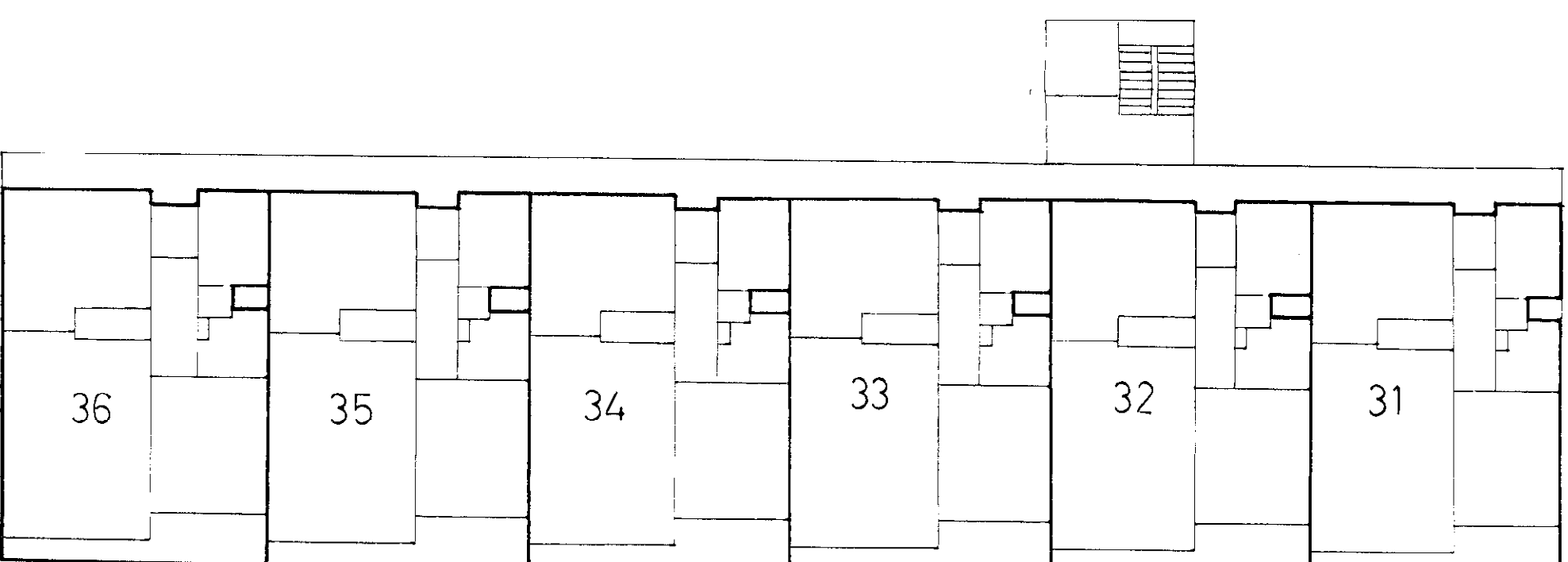
VIERDE VERDIEPING



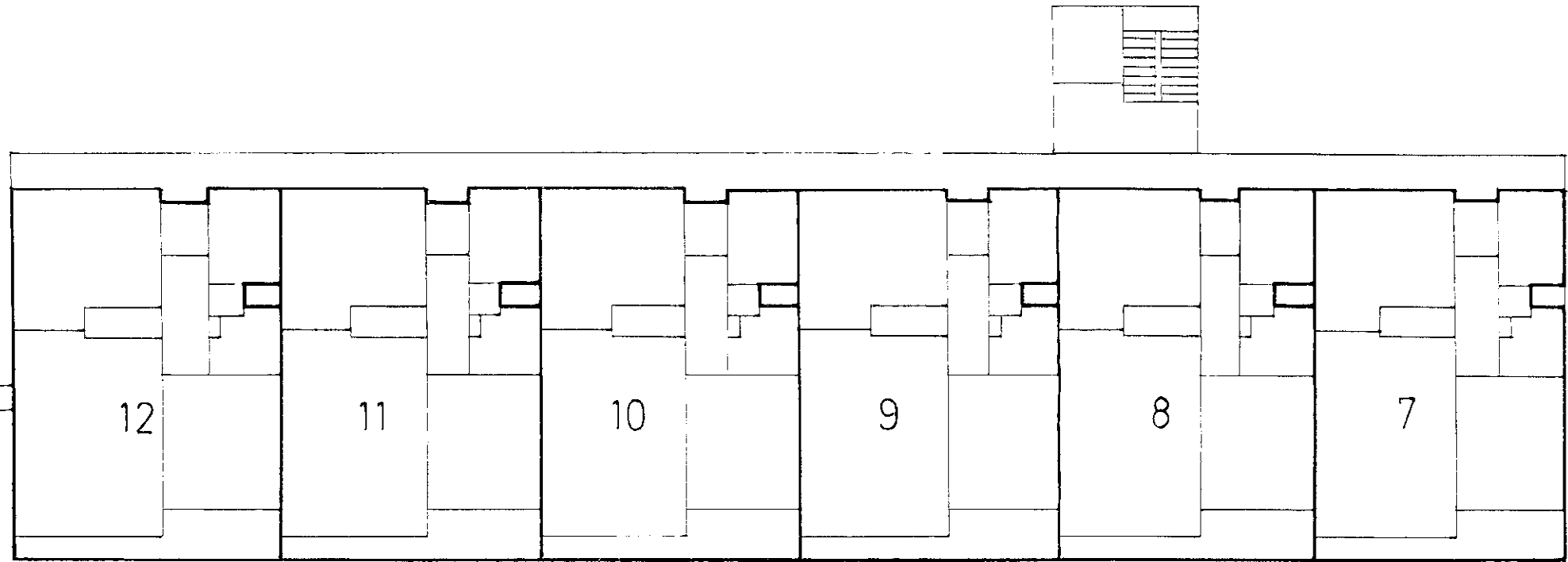
VIJFDE VERDIEPING



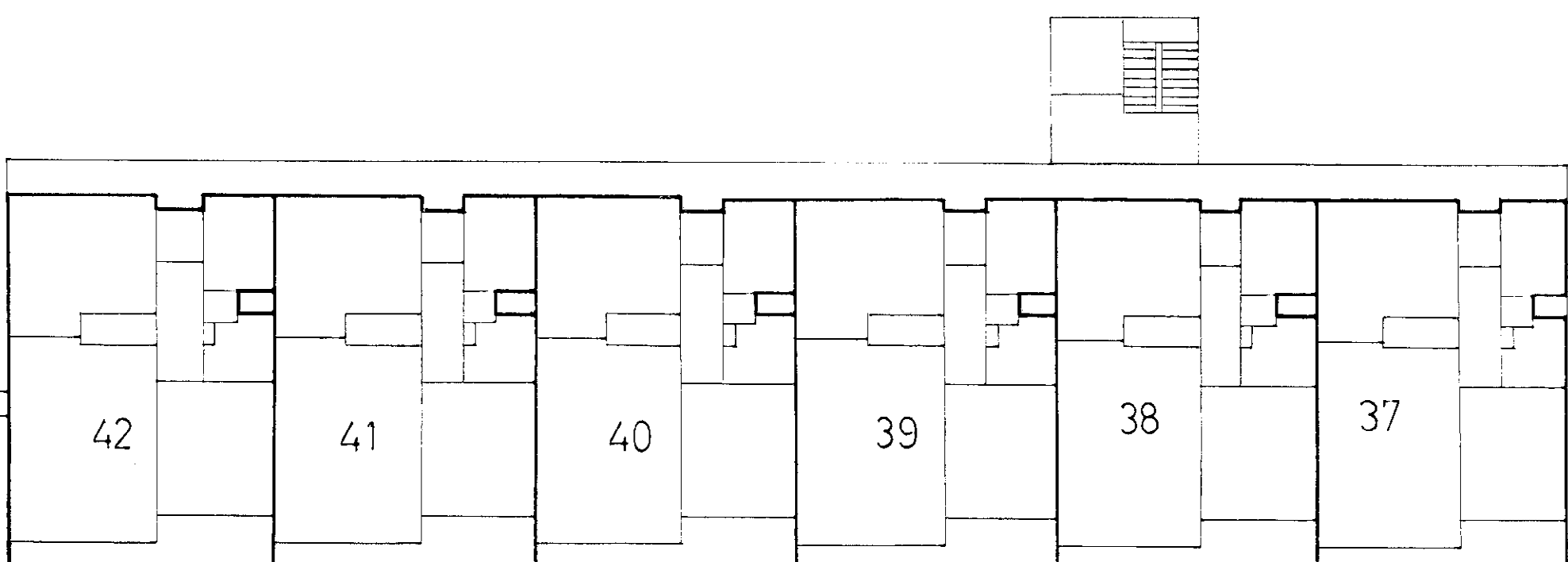
DERDE VERDIEPING



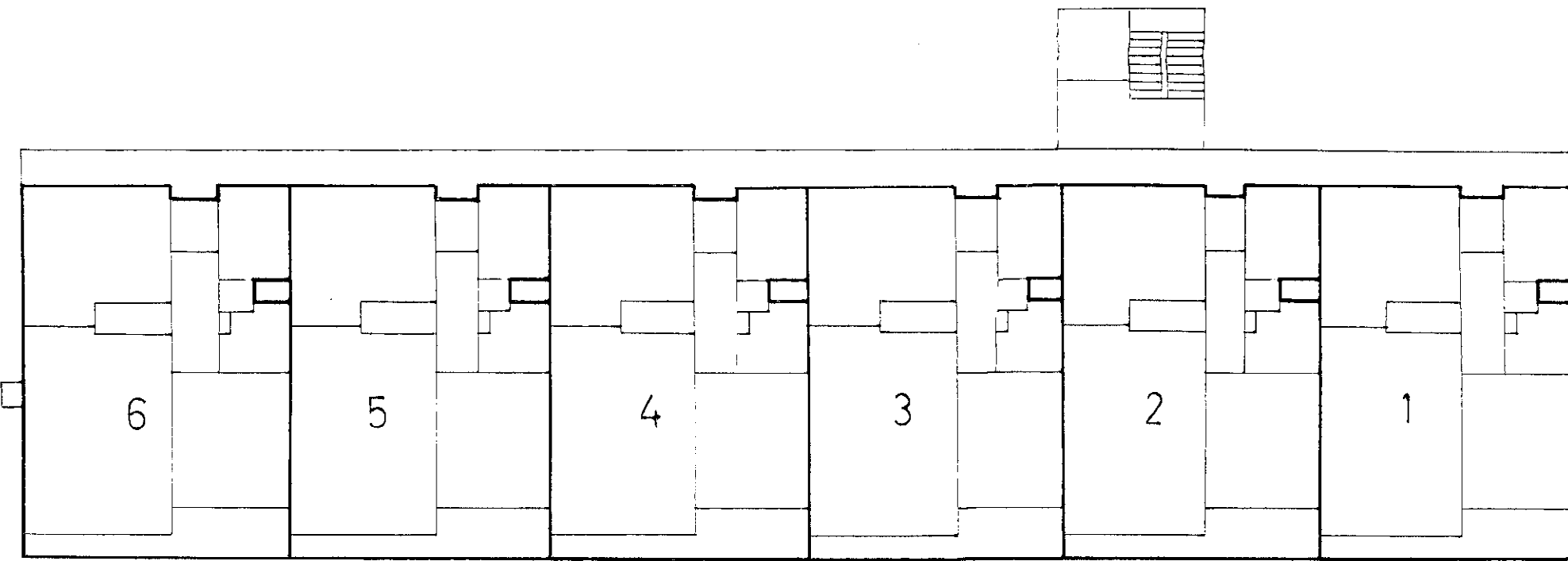
ZESDE VERDIEPING



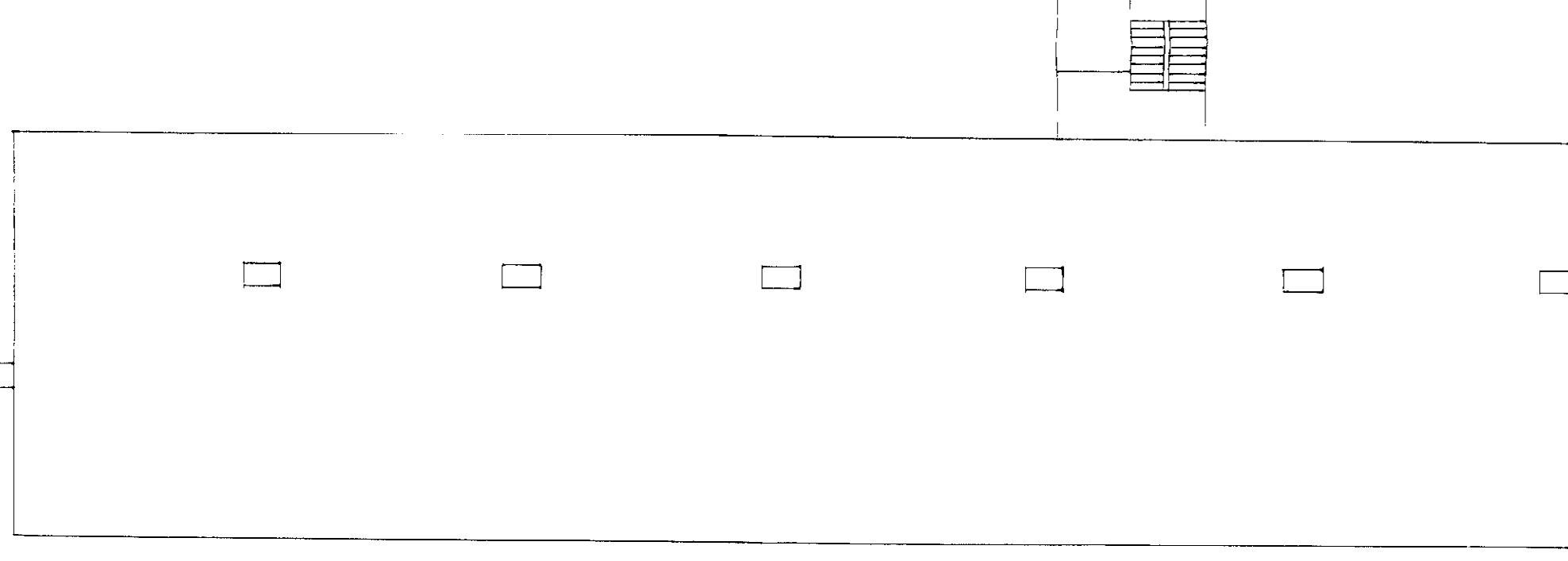
TWEDE VERDIEPING



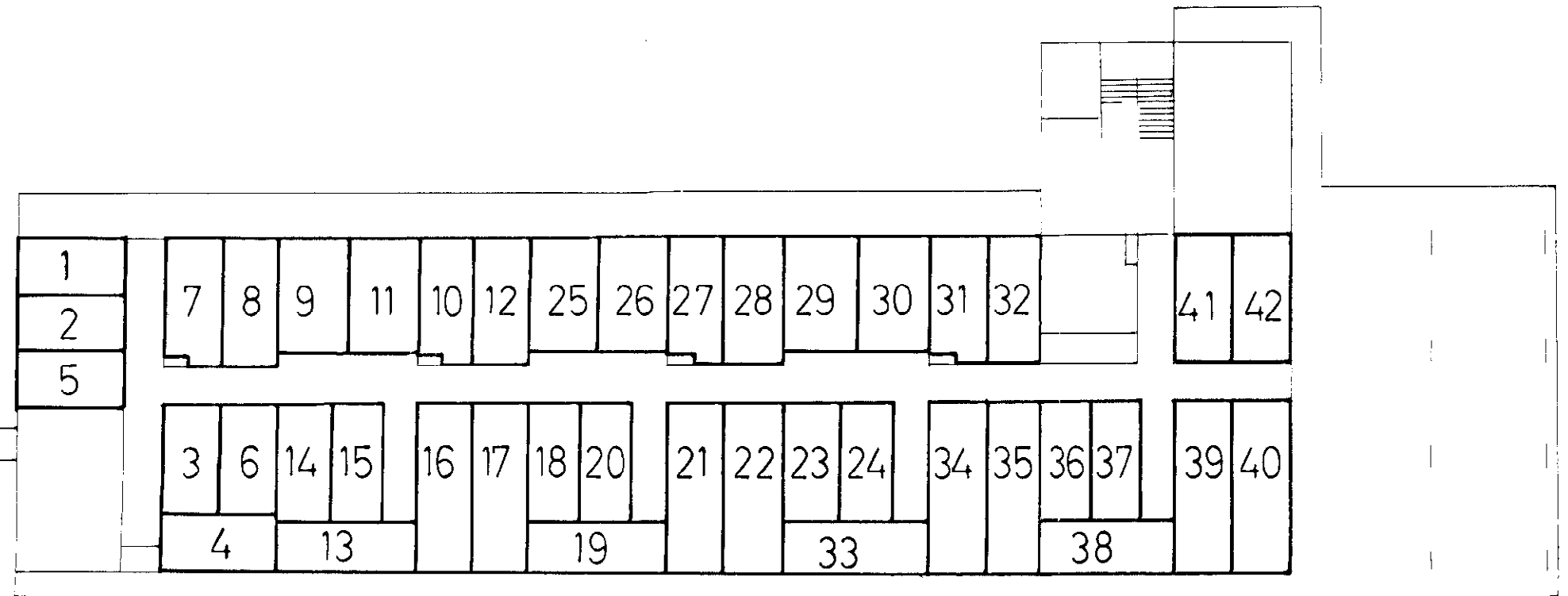
ZEVENDE VERDIEPING



EERSTE VERDIEPING



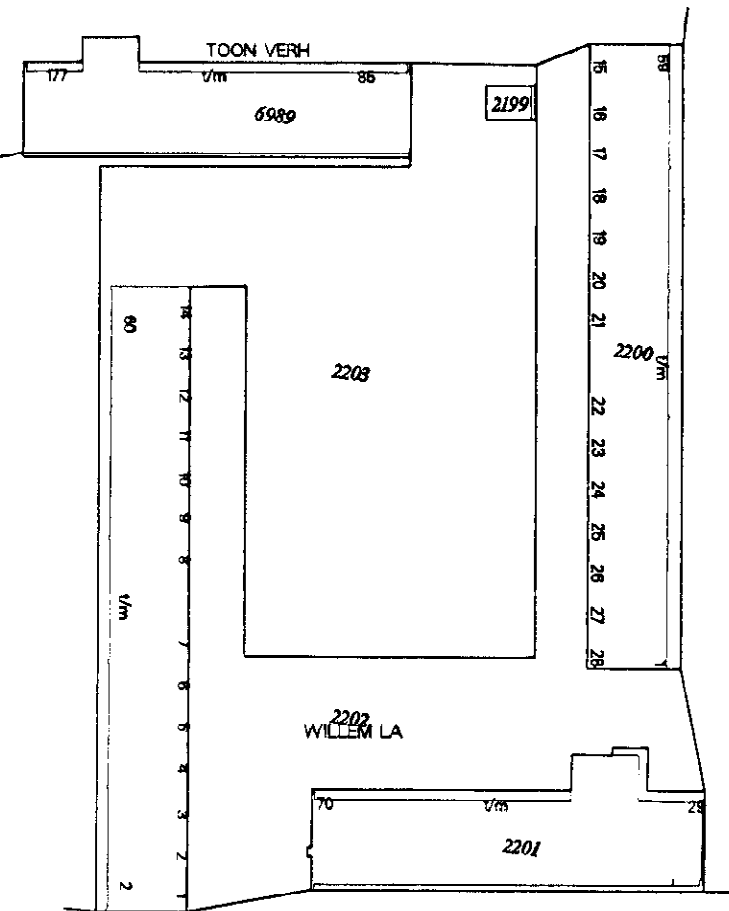
DAK



BEGANE GROND



SCHAAL 1 : 200



SITUATIE SCHAAL 1 : 1000

Binnenmaas, 8 december 2003.
(Getekend:) M.F. van der Straeten.

VOOR AFSCHRIFT:

(Getekend:) M.F. van der Straeten.

De ondergetekende, mr. M.F. van der Straeten, notaris
gevestigd te Binnenmaas, verklaart dat het
vorenstaande eensluidend is met het daarbij ter
inschrijving aangeboden stuk.